

# **PHB** 2008 2016

## **PLAN DE VIVIENDA DE BARCELONA 2008-2016**

**Documento Aprobado Definitivamente  
Mayo de 2009**



**Ajuntament de Barcelona**

**Regidoria d'Habitatge**



## **Plan de Vivienda de Barcelona 2008-2016**

**Documento aprobado definitivamente el 29 de mayo de 2009**

**Elaborado por la Regiduría de Vivienda y los organismos dependientes**

Antoni Sorolla Edo, Delegado de Vivienda  
Josep Maria de Torres Sanahuja, gerente del Instituto Municipal de Urbanismo (IMU)  
Jaume Fornt Paradell, gerente del Patronato Municipal de Vivienda de Barcelona (PMVB)  
Ricard Barrera Viladot, gerente del Instituto Municipal de Paisaje Urbano y Calidad de Vida (IMPUyCV)  
Francesc Arrabal Martínez, gerente de BAGURSA

Coordinación:

Jaume Barnada López, Director de Urbanismo y Vivienda (IMU)  
Lluís Fajará Agudo, jefe de gabinete, Regiduría de Vivienda

Con las aportaciones de:

Jordi Amela Abella (BAGURSA), Carme Blasi Carrera (BAGURSA), Gerard Capó Fuentes (BAGURSA), Xavier González Garuz (PMVB), Xavier Olivella Echevarne (IMPUyCV), Joaquim Pascual Sangrà (PMVB), Esther Ródenas Estopiñá (BAGURSA), Marisa Sindreu Torrent (BAGURSA).

Con la colaboración de:

Carles Donat Muñoz, Instituto de Estudios Regionales y Metropolitanos de Barcelona (IERMB)  
Jordi Torrents y Joan Subirats, Instituto de Gobierno y Políticas Públicas (IGOP), Universidad Autónoma de Barcelona  
Ernest Enríquez y Pere Lleónart, Gabinete de Estudios Económicos, SA  
M<sup>a</sup> Jesús Calvo Nuño, Barcelona Economía  
Pau Batalla (Director de Servicios de Control de Gestión)  
Carme Fortea (Jefe de Servicio del Programa de Personas Vulnerables)  
Instituto Municipal de Personas con Discapacidad (IMPD)  
Regiduría de Mujer y Juventud  
Regiduría de Acción Social y Ciudadanía  
Sector de Urbanismo

Con el apoyo de:

Guillem Fernández, Prohabitatge

Corrección y revisión final: Carles-E. Coll

**[www.bcn.cat/vivienda](http://www.bcn.cat/vivienda)  
[www.consorciviviendabcn.cat](http://www.consorciviviendabcn.cat)**

**Barcelona, mayo de 2009**

# PLAN DE VIVIENDA DE BARCELONA 2008-2016

## ÍNDICE

<b>I.</b>	<b>Introducción</b>	<b>10</b>
<b>II.</b>	<b>Presentación y objetivos</b>	<b>34</b>
<b>III.</b>	<b>Análisis y diagnosis de la situación de la vivienda en Barcelona</b>	<b>40</b>
	<b>Población y hogares</b>	<b>42</b>
	Proyección demográfica	42
	Cambios de vivienda. Movimientos residenciales	43
	Estructura de las hogares	43
	<b>Segmentos de población con dificultades de acceso o precariedad en la tenencia de vivienda</b>	<b>44</b>
	Tasa de emancipación de la juventud	44
	Condiciones residenciales de la gente mayor	44
	Hogares monoparentales	45
	Población recién llegada	46
	Personas con discapacidades	46
	Situación personas sin hogar	47
	<b>Mercado de la vivienda</b>	<b>48</b>
	Situación económica y acceso a la vivienda	48
	Sobre la distribución territorial de la Renta Familiar Disponible (RFD) en Barcelona	49
	<b>Potencial de oferta de vivienda</b>	<b>50</b>
	Potencial teórico de promoción de vivienda	50
	<b>Grado de cobertura de las necesidades de vivienda de la población</b>	<b>51</b>
	Estimación teórica de la demanda de vivienda	51
	<i>Formación de nuevos hogares</i>	51
	<i>Cadena de vacantes</i>	51
	<i>Estimación de la cobertura teórica entre la oferta y la demanda de vivienda</i>	52
	<b>Conclusión</b>	<b>53</b>
<b>IV.</b>	<b>Estrategias, Instrumentos y actuaciones del Plan de Vivienda</b>	<b>55</b>
<b>A.</b>	<b>Aumentar el suelo destinado a la promoción de vivienda asequible</b>	<b>57</b>
<b>A.1</b>	<b>Impulsar la obtención y gestión urbanística de suelo</b>	

<b>para destinarlo a vivienda protegida y dotacional pública</b>	<b>57</b>
A.1.1 Potencial del suelo y techo destinado a vivienda protegida y dotacional.	<b>58</b>
A.1.2 Priorizar los nuevos desarrollos urbanos en los cuales los aspectos de gestión de suelo comporten un elevado número de vivienda protegida	<b>59</b>
A.1.3 Renovación urbana. Reservas de suelo en transformaciones del tejido urbano obsoleto.	<b>62</b>
A.1.4 Reservas de suelos dotacionales y de equipamientos destinados a otras necesidades residenciales y de alojamiento	<b>62</b>
<b>A.2 Consolidar (aumentar y preservar) el Patrimonio Municipal de Suelo y Vivienda, destinados a usos de vivienda.</b>	<b>66</b>
A.2.1 Adquisición de suelo y/o techo	<b>67</b>
A.2.2 Recursos obtenidos de la cesión del 10% de los terrenos con aprovechamiento urbanístico de nuevos desarrollos urbanos.	<b>68</b>
A.2.3 Priorizar las permutas de suelo público por vivienda ya construida, o por mayor cantidad de suelo para vivienda protegida.	<b>68</b>
A.2.4 Priorizar el mantenimiento de la propiedad pública del suelo en las actuaciones municipales. Aplicación del derecho de superficie.	<b>68</b>
<b>B. Atender la demanda social de vivienda, incrementando y diversificando la oferta de vivienda protegida y asequible</b>	<b>70</b>
B.1 Demandantes de vivienda protegida con rentas de hasta 2,5 veces el IPREM	<b>70</b>
B.2 Demandantes de vivienda protegida con rentas entre 2,5 y 4,5 veces el IPREM	<b>74</b>
B.3 Demandantes de vivienda protegida con rentas de hasta 6,5 veces el IPREM	<b>75</b>
B.4 Realojamiento de afectados de procesos de renovación urbana	<b>77</b>
B.5 Atención a otras necesidades residenciales y de alojamiento temporales	<b>77</b>
B.5.1 Desarrollo del plan de equipamientos residenciales para colectivos vulnerables	<b>77</b>
B.5.2 Residencias de estudiantes	<b>81</b>
<b>C. Mejora de las condiciones del parque de vivienda construida</b>	<b>84</b>
C.1 Cumplimiento del deber de conservación y mantenimiento de los edificios de viviendas	<b>84</b>
C.2 Optimizar el marco operativo de las ayudas a la	

<b>rehabilitación</b>	<b>87</b>
C.2.1 Unificación en el marco del Consorcio de la Vivienda de Barcelona, de todas las ayudas a la rehabilitación independientemente de su origen.	<b>87</b>
C.2.2 Establecer una ventanilla única para la información y la gestión de las ayudas a la rehabilitación mediante la Red de Oficinas de Vivienda.	<b>87</b>
C.2.3 Impulsar una actitud proactiva desde el Ayuntamiento con el fin de facilitar el acceso a las ayudas para la rehabilitación así como a programas específicos	<b>87</b>
<b>C.3 Ámbito territorial de aplicación de los programas de rehabilitación</b>	<b>88</b>
C.3.1 Ámbito General	<b>88</b>
C.3.1.1 Obras estructurales. Mejora de la seguridad de los edificios	<b>88</b>
C.3.1.2 Obras no estructurales. Mejora de la seguridad exterior de los edificios	<b>88</b>
C.3.1.3 Accesibilidad. Mejora de la accesibilidad en los edificios de viviendas	<b>89</b>
<i>C.3.1.3.1 Programa de ayudas para la instalación de ascensores</i>	<b>89</b>
<i>C.3.1.3.2 Eliminación de barreras arquitectónicas</i>	<b>90</b>
<i>C.3.1.3.3 Adaptación a la movilidad interior de la vivienda</i>	<b>90</b>
C.3.1.4 Instalaciones. Preservar y mejorar el paisaje urbano de la ciudad	<b>90</b>
C.3.1.5 Sostenibilidad y rehabilitación energética. Fomento de la sostenibilidad en los edificios de viviendas	<b>91</b>
C.3.1.6 Programa de habitabilidad de las viviendas. Obtención y mejora de las condiciones de habitabilidad	<b>91</b>
C.3.2 Ámbitos específicos	<b>91</b>
C.3.2.1 Áreas de Rehabilitación Integral (ARI)	<b>92</b>
C.3.2.2 Barrios y áreas de atención especial en la ciudad de Barcelona	<b>93</b>
C.3.2.3 Áreas Extraordinarias de Rehabilitación Integral (AERI)	<b>93</b>
<i>C.3.2.3.1 AERI del Carmel</i>	<b>94</b>
<i>C.3.2.3.2 AERI de Sants-Badal</i>	<b>95</b>
<b>D. Fomento del alquiler del parque privado de viviendas</b>	<b>95</b>
<b>D.1 Ayudas para colectivos vulnerables para ayudar a pagar el alquiler</b>	<b>95</b>
D.1.1 Ayudas al pago del alquiler para situaciones excepcionales	<b>95</b>
D.1.2 Ayudas personalizadas al alojamiento	<b>96</b>
D.1.3 Subvenciones al alquiler de colectivos con dificultad	<b>96</b>

<b>D.2 Renta Básica de Emancipación</b>	<b>97</b>
<b>D.3 Movilización de viviendas para destinarlas a alquiler</b>	<b>98</b>
D.3.1 Consolidar y ampliar la Bolsa de Vivienda de Alquiler de Barcelona	<b>98</b>
D.3.2 Programa de cesión de viviendas	<b>100</b>
<b>E. Intervención en las disfunciones sociales del mercado inmobiliario</b>	<b>101</b>
<b>E.1 Creación del Registro Municipal de Solares Sin Edificar</b>	<b>102</b>
<b>E.2 Actuación en relación a situaciones de asedio inmobiliario</b>	<b>103</b>
E.2.1 Convenio de colaboración con la Fiscalía del TSJC	<b>103</b>
<b>E.3 Actuación en relación a las infraviviendas</b>	<b>104</b>
<b>E.4 Actuación en relación a la sobreocupación de viviendas</b>	<b>105</b>
<b>E.5 Derechos de tanteo y retracto</b>	<b>106</b>
<b>F. Innovación en la construcción, promoción de la sostenibilidad en la edificación y de la ecoeficiencia</b>	<b>109</b>
<b>F.1 Edificación sostenible y con criterios de respeto medioambiental</b>	<b>109</b>
<b>F.2 Desarrollo urbano sostenible. Ecobarrios</b>	<b>110</b>
<b>F.3 Certificación energética</b>	<b>111</b>
<b>F.4 Innovación tecnológica y construcción; el proceso constructivo</b>	<b>111</b>
<b>F.5 La experiencia del Patronato Municipal de la Vivienda de Barcelona (PMVB) en edificación sostenible</b>	<b>112</b>
<b>F.6 Velar por la calidad y la sostenibilidad de la vivienda protegida construida en suelo público</b>	<b>114</b>
<b>F.7 Información a los usuarios y profesionales, la conciencia social de la eficiencia energética</b>	<b>115</b>
<b>G. Proximidad y atención a la ciudadanía. Participación.</b>	<b>116</b>
<b>G.1 La Red Integral de Oficinas de Vivienda</b>	<b>116</b>
<b>G.2 El Registro de Solicitantes de Vivienda con Protección Oficial de Barcelona y los procesos de adjudicación de viviendas protegidas.</b>	<b>117</b>
G.2.1 El Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida	<b>117</b>
G.2.2 El reglamento de adjudicación de viviendas protegidas.	<b>118</b>
<b>G.3 El Consejo de la Vivienda Social de Barcelona</b>	<b>119</b>
<b>G.4 Procesos participativos</b>	<b>120</b>

<b>V. Evaluación económico-financiera de las actuaciones y seguimiento</b>	<b>122</b>
<b>A. Articulación de la gestión del Plan</b>	<b>124</b>
<b>A.1 Estructura organizativa</b>	<b>124</b>
A.1.1 El Consorcio de la Vivienda	124
A.1.2 El Instituto Municipal de Urbanismo (IMU)	124
A.1.3 Instrumentos municipales	125
A.1.4 Otros operadores públicos para construir y gestionar	125
A.1.5 Otros operadores sin ánimo de lucro	126
<b>B. Estudio económico-financiero del Plan de Vivienda de Barcelona 2008-2016</b>	<b>127</b>
I. Introducción	127
II. Eje 1: Movilización de suelo	128
Valoración económica	129
Movilización de recursos	129
III. Eje 2: Promoción de vivienda protegida	130
Agentes ejecutores	132
Movilización de recursos	133
IV. Eje 3: Rehabilitación del parque existente	134
V. Eje 4: Fomento del alquiler	138
Ayudas	138
Movilización de recursos	140
Movilización del parque desocupado	140
Movilización de recursos	141
Movilización de recursos de todo el eje	141
VI. Eje 5: Sostenibilidad	141
VII. Eje 6: Participación ciudadana y gestión	143
VIII. Análisis global	144
Movilización de recursos	144
Actuaciones y hogares beneficiados	145
Viabilidad económico-financiera del PVB	146
Incidencia socio-económica del PVB	146
Indicadores de seguimiento	147
<b>C. Seguimiento y evaluación del despliegue del Plan y establecimiento de indicadores de calidad de la gestión</b>	<b>148</b>
C.1 Definición de los mecanismos de seguimiento y evaluación	148
C.2 Definición de los indicadores de calidad de la gestión	148
<b>D. Marco Legal</b>	<b>148</b>



<b>VI. Programas específicos transversales</b>	<b>151</b>
A. Programa de vivienda y alojamiento para personas socialmente vulnerables	152
B. Programa de acceso a la vivienda para personas con discapacidad	171
C. Programa de vivienda y residencial para la tercera edad	195
D. Programa de vivienda para Jóvenes	213
E. Programa para mujeres víctimas de violencia machista	233
<b>VII. Anexos</b>	<b>248</b>

## I. Introducción



## INTRODUCCIÓN

El acceso a la vivienda es una pieza clave para fortalecer la cohesión social. Hacer de la política de vivienda una herramienta de integración es una prioridad y un objetivo para garantizar la diversidad, el equilibrio territorial y la convivencia.

Avanzar en la definición de una política integral de vivienda, representa, en primer lugar, generar y garantizar vivienda asequible a las personas que la necesitan para seguir desarrollando su proyecto de vida; en segundo lugar, dar garantías a los que ya la tienen, con el fin de que la puedan mantener en las mejores condiciones; y en tercer lugar, dar el apoyo oportuno a los que estén en riesgo de perderla por razones sociales o económicas.

Estos últimos años se han caracterizado por una serie de cambios que definen una sociedad más compleja. Son cambios que están teniendo una fuerte repercusión en la vivienda, y especialmente en el acceso a la vivienda asequible.

Por una parte, se encuentran los cambios derivados de la estructura demográfica, social y familiar: el incremento de la esperanza y la calidad de vida ha hecho crecer el número de gente mayor que vive sola; hay una notable diversificación de las estructuras familiares, con la reducción del número de miembros por familia, el aumento del número de gente que vive sola o con pareja y el de personas separadas y familias monoparentales; o los nuevos fenómenos migratorios que generan nuevas necesidades de vivienda.

Por otra parte, los cambios derivados de la estructura económica y la ocupación y de los nuevos valores culturales y de uso de la vivienda.

### **De la familia nucleada a la diversidad convivencial**

Los cambios demográficos, sociales y culturales, junto con los intensos flujos inmigratorios asociados a la globalización, transforman la tipología de familias y las necesidades de vivienda.

En los próximos años se prevé un estancamiento de la población, que entre el período 2012-2015, puede dar lugar a una disminución moderada de la población, con un crecimiento natural y migratorio negativo.

La estructura de los hogares según tipos de núcleo refleja una estructura fundamentalmente nuclear, pero con una tendencia a la diversificación. Los hogares unipersonales suponen ya el 26,2% del total de hogares y presentan una fuerte tendencia al crecimiento. Esta tipología, que puede darse en diferentes momentos del curso de la vida de las personas, tiene un perfil fundamentalmente femenino, anciano y viudo en la ciudad de Barcelona.

Los hogares sin núcleo (un 5,5%) también aumentan a partir del año 1991. Estas tipologías presentan un doble perfil: por una parte, hogares en

contracción de población anciana (en decrecimiento) y, por otra, hogares jóvenes de población extranjera (en aumento).

Los hogares monoparentales presentan un gran incremento, y su máxima representación se encuentra en los hogares de mujeres con hijos, que suponen un 7,7% del total de los hogares. Existe un predominio absoluto de la monoparentalidad femenina. Las mujeres encabezan el 83,7% de los hogares monoparentales de Barcelona, mientras que las encabezadas por hombres solo son el 16,3%.

Entre la gente mayor que vive en vivienda independiente, el principal inconveniente es la falta de ascensor.

Las personas recién llegadas son las que padecen en mayor medida el amontonamiento residencial (consistente en disponer de menos de 15 m<sup>2</sup> por persona residente en la vivienda). El *Censo de población y viviendas* de 2001 indica que solo el 9,3% de los catalanes vive amontonado, porcentaje que asciende hasta el 22,5% en el caso de la población recién llegada.

Esta nueva situación nos aboca a buscar soluciones innovadoras para potenciar modelos de vivienda que den respuesta a la diversidad de necesidades residenciales y, especialmente, de los grupos sociales con más dificultades de acceso a la vivienda y en situación de riesgo de exclusión social, ya sea por motivos económicos, sociales o porque tienen necesidades especiales de alojamiento.

### **Del incremento acelerado de precios a la crisis del mercado inmobiliario**

El acceso a la vivienda es una de las principales preocupaciones ciudadanas en todas las grandes ciudades, y también en Barcelona. Los incrementos de los precios de las viviendas nuevas, de segunda mano o de alquiler, de hasta un 300% en la última década, plantean un nuevo panorama de dificultades de acceso a la vivienda que afecta especialmente a los jóvenes, a la tercera edad e, incluso, cada vez más, a amplios sectores de población de niveles de rentas medias, extendiendo el problema del acceso a la vivienda a nuevos colectivos.

Tal y como han venido advirtiendo diferentes organismos e instituciones, estatales o internacionales (Banco de España, la OCDE, la agencia de calificación crediticia *Standard & Poor's*, el Observatorio de Coyuntura Económica del Instituto Juan de Mariana, o el FMI), el precio de la vivienda está sobrevalorado entre un 30 y un 40% sobre el que sería su precio real.

Después de un ciclo de intensa subida de precios de la vivienda, el 2007 marcó el punto de partida de un cambio de tendencia, de desaceleración, patente en la reducción superior al 35% de las viviendas visadas en el Colegio de Arquitectos, así como en el descenso de las hipotecas solicitadas, con el inicio del descenso del precio de las viviendas libres.

El año 2007 ha comportado un cambio de ciclo tanto en el sector inmobiliario como en el de la construcción. Ha habido una reducción generalizada de las viviendas iniciadas y acabadas. En este contexto, sin embargo, la vivienda

protegida en la ciudad ha experimentado un crecimiento, y ha tomado un destacado protagonismo en algunos distritos.

Por primera vez, el precio de obra nueva ha crecido menos que la inflación. En cambio, el mercado de alquiler ha mostrado un comportamiento opuesto, con el mantenimiento del incremento del precio del alquiler y el mantenimiento del número de contratos de alquiler.

La tendencia alcista del Euribor durante los últimos cuatro años, y especialmente con más intensidad durante los últimos 30 meses, ha incrementado las cuotas mensuales de los préstamos hipotecarios, situado el último día de junio en 5,38 %, la tasa más alta desde el 2000.

El incremento de los tipos de interés, junto con la crisis de las hipotecas *subprime* o de alto riesgo, ha provocado una situación de desconfianza financiera entre las entidades crediticias, que se ha traducido en una menor tramitación de créditos hipotecarios.

Por otra parte, este incremento de los tipos de interés hipotecario coincide con la fuerte desaceleración de la economía y con el incremento del paro, que ya comienza a manifestarse.

Está confluyendo en esta situación, una elevada tasa de financiación hipotecaria, una percepción generalizada de que los precios de las viviendas bajarán y unas perspectivas económicas pesimistas, con previsión de que se prolonguen más allá del 2009.

El IPC se sitúa cercano al 5%; la evolución del PIB lleva a su revisión a la baja, con valores por debajo del 2%, más bajos que los del 2002. La tasa de paro vuelve a crecer, después del proceso de reducción continuado a partir del 2002, con previsión de superar el 10%. Todo esto configura una situación de fuerte ajuste de la economía, en que los indicadores de consumo y ocupación apuntan a una fuerte caída del crecimiento.

Desde el punto de vista social, el alejamiento entre el incremento de los salarios y el del coste de la vivienda, entre 8 y 12 veces el segundo respecto del primero, o el incremento de los tipos de interés hipotecario, junto con la desconfianza financiera fruto de la situación económica generada por las hipotecas de alto riesgo, ha representado que para muchas personas sea prácticamente imposible acceder a una vivienda, o hacer frente al retorno de un préstamo hipotecario, o a un alquiler. Esta situación puede incrementar la vulnerabilidad económica de muchos hogares.

En los últimos años, el esfuerzo económico para la adquisición de la vivienda ha ido creciendo continuamente, hasta el 37,1% de la renta bruta anual disponible (el 46,2% si se descuentan las deducciones fiscales). Según el Banco de España, en el primer trimestre del 2008, el precio de una vivienda libre era de 7 veces la renta bruta anual disponible de un hogar medio.

En Barcelona, en el año 2007, el número de viviendas nuevas sin vender ha crecido un 30%, mientras que la construcción ha caído un 17%. El precio de las

viviendas se ha incrementado dos puntos por debajo de la inflación; la primera vez que sucede desde el 2000. La vivienda de segunda mano, experimentó una leve caída del 2,9%. Por contra, el mercado de alquiler ha manifestado una tendencia contraria, con una subida del 11,6 % respecto del 2006, consecuencia del bloqueo de la oferta.

En esta situación, la proporción de viviendas protegidas nuevas sobre el total de viviendas iniciadas fue del 31,9%, siguiendo la dinámica de los últimos años. El incremento en las reservas de vivienda protegida en los nuevos planeamientos, hace prever el mantenimiento de esta proporción o incluso su incremento en los próximos años.

A partir de finales de 2007, y más acentuado durante el 2008, se ha producido una desaceleración de la actividad económica, situando las previsiones de crecimiento de la economía en tasas muy inferiores a la de los últimos años. Las transmisiones de viviendas, tanto de obra nueva como de segunda mano se han reducido de manera sustancial, al tiempo que los precios han registrado una frenada prácticamente total, iniciando un descenso a partir de finales de 2007.

La construcción de viviendas ha internalizado las dificultades del mercado y se encuentra en un proceso de gran desaceleración, que se refleja en la caída del número de viviendas iniciadas.

Las consecuencias de este rápido proceso se traducen en una pérdida creciente de puestos de trabajo. Esta, junto con el empeoramiento de la renta familiar disponible de los últimos meses, está provocando un agravamiento de las dificultades de pago de la vivienda para muchos hogares, y un fuerte incremento de la morosidad hipotecaria.

Se añade a esta situación las dificultades de financiación que se encuentran los que acceden a la vivienda protegida, dada la fuerte restricción de la oferta de crédito de las entidades financieras junto a las duras condiciones de evaluación de riesgo que han impuesto, ha hecho disminuir el número de hipotecas contratadas y su cuantía media. Esta limitación de crédito ha afectado con mayor intensidad también a promotores y constructores de vivienda, que les han dejado sin capacidad de renovar financiación para mantener la oferta, o para nuevos proyectos.

### **Las disfunciones del mercado inmobiliario**

Esta situación de incremento desordenado de los precios de la vivienda, ha comportado el aumento de situaciones de disfunción en el mercado inmobiliario, que afectan a sectores de población económicamente más débiles, y entre ellos a colectivos de inmigrantes.

La dificultad de acceso a una vivienda asequible, ha comportado el incremento de situaciones de infravivienda, no solo para viviendas antiguas que no cumplen los mínimos de habitabilidad y requieren la adaptación a los nuevos estándares, sino para el mayor número de locales utilizados como vivienda, sin tener condiciones ni poder disponer de la cédula de habitabilidad.

Por otra parte, las mismas dificultades, han vuelto a hacer resurgir situaciones de sobreocupación de las viviendas, a través del subarrendamiento de habitaciones, que ha llegado, incluso, a las situaciones de camas calientes, cuando no también al amontonamiento en condiciones de infravivienda.

Finalmente, debemos hacer referencia al fenómeno del asedio inmobiliario que afecta a diferentes situaciones personales, en las que se ve vulnerado el derecho a la vivienda. Cuestión grave en que confluyen dos factores: las expectativas de plusvalía que tienen los propietarios, y la vulnerabilidad económica y social de determinadas personas (pobreza, gente mayor, jóvenes con salarios precarios...).

### **Viviendas vacías en Barcelona**

El Libro Blanco de la Vivienda en Barcelona<sup>1</sup>, se acercó a un conocimiento más preciso de esta realidad en el municipio de Barcelona, a partir de los estudios previos del Gabinete Técnico de Programación del Ayuntamiento de Barcelona y, de la investigación sobre las segundas residencias en el municipio y en el área metropolitana de Barcelona a partir de los datos del Censo de población y viviendas de 2001.

Las conclusiones a las que llegó el Libro Blanco son que el número de viviendas vacías en Barcelona era de 18.874 (teniendo en cuenta, además, que en esta cifra se incluían viviendas que, de hecho, no podían estar ocupadas, bien porque estaban en proceso de rehabilitación o en estado ruinoso, o no habitable).

Estas 18.874 viviendas realmente vacías en Barcelona representaban el 2,82% del total del *stock* de viviendas existentes en Barcelona según el Censo de vivienda de la ciudad. Esta cifra es inferior al 5% de desocupación friccional que podría considerarse necesaria para facilitar la movilidad y el funcionamiento del mercado residencial. Y es inferior también al 4,5% de viviendas vacías encontradas en el estudio de 1997, realizado también mediante visitas personales, a una muestra de 500 viviendas sobre un universo de 78.857 viviendas vacías del Padrón de 1996. Estas cifras no avalan, por tanto, la idea de la existencia de un *stock* elevado de viviendas vacías en Barcelona, sino todo lo contrario.

La situación podría haber evolucionado durante estos últimos años hacia la reducción del número de viviendas vacías en Barcelona. Esta conclusión está sugerida por el hecho de que la fuerte presión inmigratoria de los últimos años ha debido proyectarse sobre el escaso parque de viviendas vacías existentes, dado que la oferta de nueva construcción en la ciudad de Barcelona es muy inferior al aumento de población durante estos años.

---

<sup>1</sup> El Libro Blanco de la Vivienda en Barcelona, dirigido por el Catedrático de Política Económica de la Universidad de Barcelona, el profesor Antón Costas, fue presentado en mayo de 2007. El Libro Blanco, encargo del Consejo de Ciudad, es un estudio independiente que analiza los problemas de accesibilidad a la vivienda, identifica los colectivos o grupos sociales con mayores problemas de accesibilidad y hace recomendaciones para el diseño de las políticas de vivienda.



De hecho, es muy probable que, a causa de esta presión inmigratoria, más que ante una situación de elevada cantidad de vivienda vacía, nos encontremos con el hecho de que se están ocupando viviendas que no tienen las condiciones de habitabilidad necesarias.

El aumento del alquiler que indica la Encuesta de Condiciones de Vida y Hábitos de la Población de Cataluña (ECVHP) 2005 lleva a pensar que el volumen del parque de viviendas vacías de Barcelona se ha reducido. De otra manera, es inexplicable de dónde salen estas nuevas viviendas de alquiler. Probablemente lo que ha entrado de nuevo en el mercado de alquiler no son viviendas anteriormente vacías, sino viviendas que estaban en condiciones de no habitabilidad.

### **El Plan de Vivienda de Barcelona 2004-2010**

El Plan de Vivienda de Barcelona 2004-2010, representó la concreción del primer plan estructurado de actuación en política de vivienda en la ciudad, con un objetivo especialmente cuantitativo, para dar respuesta a una demanda de vivienda asequible cada vez más creciente. Se articuló en cuatro ejes: planeamiento y política de gestión de suelo; programa de promoción de nueva vivienda de protección; programa de rehabilitación; y atención al ciudadano y ayudas al alquiler social.

El desarrollo del Plan ha representado durante estos años un esfuerzo importante de disposición de suelo a través del planeamiento; de incremento de producción de vivienda protegida, a unos niveles superiores al 25% de la nueva vivienda construida, en una situación nada fácil. En este contexto, la renovación urbana y el reciclaje del tejido urbano han tenido un peso específico muy importante. Los planeamientos del 22@, de los entornos de Sant Andreu y la Sagrera, o de la remodelación del barrio del Bon Pastor son algunos ejemplos.

También ha representado un salto cualitativo importante en las actuaciones vinculadas al mantenimiento de la vivienda y el apoyo a la rehabilitación tanto en forma de ayudas económicas directas como en relación al asesoramiento y la gestión de los procesos de rehabilitación. Además de las ayudas generalistas de la Generalitat o del Ayuntamiento, ha sido notable el nivel de actuaciones a través de las Áreas de Rehabilitación Integral (ARIs), las Áreas Especiales de Rehabilitación Integral (AERIs) y las correspondientes a las cuatro convocatorias de la Ley de Barrios.

Durante estos últimos cuatro años, tanto desde el Ayuntamiento, como desde otras instituciones, nos hemos dotado de instrumentos de actuación política y de espacios de reflexión que han aportado un amplio bagaje de sugerencias y propuestas sobre las diferentes problemáticas que confluyen en la capacidad y posibilidad de la accesibilidad a una vivienda asequible para la mayoría de la población.

## **El Libro Blanco de la Vivienda de Barcelona**

Las conclusiones del 'Libro Blanco de la Vivienda en Barcelona', un informe independiente en relación a la situación de la vivienda en la ciudad de Barcelona, con voluntad de ser un instrumento de consenso sobre la realidad y las políticas de vivienda en la ciudad, evidencian las dificultades económicas que podría tener una parte importante de la población de Barcelona si tuviera que acceder a una vivienda.

El Libro Blanco apunta dos objetivos de actuación prioritaria de la política de vivienda de una ciudad consolidada como Barcelona: facilitar un alojamiento digno y asequible a los ciudadanos y ciudadanas con más dificultades de accesibilidad, y mantener la función residencial del parque de vivienda existente, particularmente en los barrios sometidos a un mayor grado de degradación.

En su parte analítica, se describe que un 25% de los hogares de la ciudad tienen ingresos bajos o muy bajos. Dentro de este grupo de personas o núcleos familiares con ingresos muy bajos, se encuentran jóvenes en edad de emancipación con situaciones de precariedad laboral y sin posibilidades de ayudas familiares; gente mayor con necesidad de vivienda asistencial, o que no dispone de recursos suficientes para atender el pago de la vivienda o los gastos de rehabilitación, y evitar caer en situaciones de riesgo; personas con nuevas necesidades habitacionales, como las divorciadas, las familias monoparentales, hogares unipersonales, personas con necesidades especiales y núcleos familiares con mucha necesidad. A menudo, estas nuevas necesidades llevan a situaciones de exclusión, amontonamiento o segregación por motivos de dificultad de acceso a un alojamiento digno y asequible.

Las recomendaciones que se consensuaron se fundamentan en dos objetivos: la prioridad a las personas, con un modelo de vivienda que dé cobertura a las necesidades de la población a través de la vivienda asequible; y la prioridad a la función residencial de los edificios a través de la promoción activa de la rehabilitación. Estos objetivos se desarrollan en siete pilares: Vivienda de alquiler social; nuevo sistema de adjudicación de VPO; parque público de suelo para uso residencial; promoción activa de la rehabilitación; políticas para una ciudad cohesionada; urbanismo y ciudad sostenible; la ciudad metropolitana y la vivienda. Cada uno de ellos planteaba toda una serie de medidas con diferentes grados de consenso.

## **Los informes de la *Síndica de Barcelona* y del *Síndic de Greuges de Catalunya***

Los informes de la *Síndica de Greuges* de Barcelona y del *Síndic de Greuges* de Catalunya, constituyen también documentos de reflexión sobre los principales problemas en relación al acceso a la vivienda, y sobre todo de atención a las sugerencias que aportan.

Las conclusiones que aportan remarcan la existencia de una franja social de personas o unidades familiares con rentas más bajas (salario mínimo, pensiones mínimas, pensiones no contributivas o rentas mínimas de inserción),

que a pesar de disponer de ingresos regulares, quedan excluidas de las ayudas y del acceso a la vivienda social. Evidencian en este sentido la necesidad de reservar una parte de los pisos para adjudicar según las circunstancias familiares y personales baremadas de los solicitantes, o prever también una reserva de viviendas para atender emergencias sociales.

Sus informes destacan también, por qué pueden comportar problemáticas de relaciones de convivencia, de calidad en la vivienda o de permanencia en el hogar, las situaciones relacionadas con la sobreocupación de viviendas; el asedio a inquilinos con rentas bajas, a menudo con la omisión del deber de conservación por parte de los propietarios; o la utilización de viviendas como apartamentos turísticos, cambiando su uso original.

### **El Pacto Nacional para la Vivienda**

El Pacto Nacional para la Vivienda define los objetivos para avanzar en resolver las diferentes problemáticas asociadas al hecho de hacer efectivo el acceso a una vivienda asequible, que concreta recursos y políticas públicas para afrontar el problema de la vivienda en sus diferentes vertientes. Tienen una especial significación, los objetivos y las medidas dirigidos a las situaciones de riesgo o de clara exclusión social, ya sea por motivos económicos, por la no disponibilidad de vivienda o la no disposición de una vivienda digna, con referencia también a la infravivienda o a la sobreocupación.

Hay que subrayar que varios de los acuerdos del Pacto Nacional de la Vivienda se basan en aspectos que ya lleva a cabo el Ayuntamiento de Barcelona, que ha sido pionero en muchas de las políticas. Es el caso, por ejemplo, de aspectos como las actuaciones de planeamiento en suelo urbano, la prioridad de nuevas promociones de alquiler, las viviendas dotacionales para la tercera edad o las mesas locales de vivienda.

Asimismo, recoge también diversas reflexiones que ya se expresaban en el Plan de la Vivienda 2004-2010, como la necesidad del IVA reducido para toda la vivienda protegida, o las modificaciones fiscales para ayudar al alquiler.

No obstante, la singularidad de Barcelona (capitalidad, sin suelo urbanizable, número de habitantes,...) exige una lectura particularizada de los acuerdos del Pacto.

### **El Objetivo de Solidaridad Urbana en Barcelona**

El artículo 73 de la Ley catalana del derecho a la vivienda establece que, en un plazo de veinte años, los municipios de más de 5.000 habitantes deberán disponer de un parque mínimo de viviendas destinadas a políticas sociales del 15% del total de viviendas principales del municipio, considerando las circunstancias propias del lugar. El crecimiento del número de viviendas destinadas a políticas sociales, en cada cuatrienio, no puede ser inferior al 20% del déficit de viviendas para llegar al objetivo final.

A tales efectos, la ley considera como viviendas destinadas a políticas sociales, las viviendas con protección oficial en cualquier forma de acceso, las viviendas

de titularidad pública, las viviendas dotacionales públicas, los alojamientos de acogida de inmigrantes, las viviendas cedidas a la Administración pública, las viviendas privadas en alquiler de las redes de mediación, las viviendas de inclusión, las viviendas privadas en alquiler de prórroga forzosa, viviendas de empresa destinadas a sus trabajadores, u otras viviendas promovidas por operadores públicos a precio asequible.

En el caso de Barcelona, las estimaciones del Pacto Nacional de la Vivienda (Anexo IV) sitúan el déficit de vivienda social en un intervalo que va de 35.000 (si se contabilizan también como parte del parque social los alquileres de renta antigua y los de protección oficial que no han perdido la calificación) a 82.000 viviendas (si se contabilizan solo las viviendas de propiedad pública) lo que supone un ritmo anual de entre 1.750 y 4.100 nuevas viviendas sociales hasta el año 2026.

Los datos que ofrece el Pacto Nacional de la Vivienda están extraídos de un estudio de vivienda realizado por medio de encuestas telefónicas<sup>2</sup>. Estos datos son poco precisos, especialmente por lo que se refiere al número de viviendas que forman el parque de alquiler anterior a 1985. Este Plan Local, de la misma manera que el Plan Territorial de Vivienda, parte de los datos que proporciona la encuesta de condiciones de vida y hábitos de la población<sup>3</sup>, los cuales son mucho más precisos. Las viviendas de alquiler de prórroga forzosa en régimen de renta antigua de la ciudad de Barcelona eran 65.434 el año 2007.

Así pues, el déficit mínimo de vivienda social en la ciudad de Barcelona, incluido el parque de alquiler anterior a 1985, para el cumplimiento del Objetivo de Solidaridad Urbana en Barcelona, se puede estimar en 7.439 viviendas.

---

<sup>2</sup> *L'Habitatge. Estudi de l'habitatge a Catalunya 2005*. Direcció General d'Habitatge, Departament de Medi Ambient i Habitatge, Generalitat de Catalunya. Julio 2006. Estudio realizado por DEP Consultoria Estratègica, elaborado a partir de una encuesta telefónica por muestreo, con 2.000 entrevistas en Catalunya. De estas, 499 corresponden a Barcelona ciudad. La dimensión de la muestra da un margen de error muy elevado y poca fiabilidad como datos cuantitativos.

<sup>3</sup> *Enquesta condicions de vida i hàbits de la població 2006* (ECVHP 2006). Estadística Social Censos i enquestes. Instituto de Estadística de Catalunya, Generalitat de Catalunya. Junio 2007.

	Datos Pacto Nacional Vivienda (2006)	Datos encuesta condiciones de vida (2007)
Parque de vivienda total	773.201	775.437
Parque de vivienda principal (2006)	606.431	608.163
15% de vivienda principal [a]	90.965	91.227
Parque de alquiler anterior a 1985 [b]	38.946 *	65.434 *
Parque de titularidad pública [c]	8.871	9.877
Vivienda de protección oficial 1992-2006 Venta [d]	7.430	7.868
Vivienda de protección oficial 1992-2006 Alquiler [e]	701	609
Parque social existente (2006) [f]	55.948	83.788
Objetivo máximo [a-c]	82.094	81.350
Objetivo mínimo [a-f]	35.016	7.439

\* La discrepancia entre los números del parque de alquiler anterior a 1985 entre las dos columnas es una consecuencia de la poca fiabilidad de los datos recogidos en las encuestas telefónicas en que se basan los datos del anexo IV del Pacto Nacional de la Vivienda.

**Tabla 1:** Objetivos de Solidaridad urbana para la ciudad de Barcelona. La primera columna corresponde a los datos del año 2006 recogidos en el anexo IV, página 194, del Pacto Nacional de la Vivienda. La segunda columna corresponde a los datos del 2007 recogidos por la encuesta de condiciones de vida y hábitos de la población. De la misma manera que el Plan Territorial de Vivienda, este plan local toma como referencia estos datos.

Las dificultades para conseguir los objetivos de solidaridad urbana surgen principalmente de dos circunstancias. Por una parte, es necesario tener en cuenta que las viviendas con alquiler de prórroga forzosa suponen una parte muy importante del parque social de viviendas de Barcelona. Este tipo de alquiler lo disfrutaban, sobre todo, personas mayores que tienen un contrato de

alquiler vigente desde antes de 1985. Por tanto, el número de este tipo de viviendas tenderá a decrecer hasta que llegará prácticamente a cero en el 2026. Esto indica que, para alcanzar los objetivos de solidaridad urbana que establece la Ley catalana del derecho a la vivienda, Barcelona debería acercarse a los objetivos máximos que establece el Pacto Nacional de la Vivienda (recogidos en la Tabla 1).

Por otra parte, en el plazo de vigencia del presente Plan de Vivienda, y de acuerdo con los cálculos presentados en el apartado de análisis y diagnóstico, se prevé un potencial de planeamiento urbanístico que comportaría entre 30.000 y 34.000 viviendas protegidas nuevas, lo cual muestra que Barcelona, con un suelo urbanizable muy limitado, no tiene suficiente potencial para alcanzar, mediante nueva construcción, los objetivos máximos de solidaridad urbana que marca el Pacto Nacional de la Vivienda.

El mismo articulado de la Ley del derecho a la vivienda contempla la determinación de circunstancias que justifiquen la modificación de los porcentajes del objetivo de solidaridad urbana para determinados municipios. El Plan Territorial Sectorial de Vivienda, que será el marco orientador para la aplicación a todo el territorio de Cataluña de las políticas que establece la Ley, determinará las circunstancias locales y los criterios de revisión y modificación del objetivo de solidaridad urbana.

Barcelona, sin suelo urbanizable, ha mantenido en los últimos años un importante esfuerzo y nivel de actuación en la promoción de vivienda protegida, con proporciones respecto de la vivienda total construida del orden del 35%, y un nivel de producción superior a las 1.500 viviendas, de una actividad de construcción anual, hasta ahora, de entre 4.000 y 5.000 viviendas. La rehabilitación y renovación del tejido urbano tiene un peso muy importante en la política de vivienda de la ciudad.

Los objetivos de actuación del presente Plan de Vivienda 2008-2016, plantean impulsar 24.000 nuevas viviendas protegidas y dotacionales, en las diferentes fases de ejecución, de las cuales, 12.000 acabadas, 6.000 en construcción, 6.000 con operador adjudicado. Además, 6.000 viviendas más estarán en fase de gestión de suelo.

Este objetivo representa un ritmo anual de incremento de nueva vivienda protegida de 1.500 unidades anuales, sin tener en cuenta otras aportaciones a través de políticas de rehabilitación o intermediación. Este ritmo de crecimiento sobrepasa con creces el objetivo mínimo establecido por el Pacto Nacional de la Vivienda (320)<sup>4</sup>.

La tabla 2 contiene el número de viviendas con protección oficial, desglosadas por tipología, del año 2007 y las estimaciones de la cantidad de estas tipologías que habrá en el año de finalización del presente Plan Local (2016).

---

<sup>4</sup> Teniendo en cuenta los datos proporcionados por la *Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població 2006*, citada anteriormente.

<b>Tipologías vivienda con protección oficial</b>	<b>Cantidad 2007</b>	<b>Incremento 2008-2016</b>	<b>Cantidad estimada 2016</b>
Viviendas de titularidad pública (dotacionales y de alquiler)	9.877	3.500 – 4.000	13.400 - 13.900
Viviendas en derecho de superficie	0	2.000	2.000
Viviendas con protección oficial de alquiler	609	1.000	1.600
Viviendas con protección oficial de compra	7.868	2.800 - 3.200	10.600 - 11.000
Viviendas de inclusión	21	54	75
Viviendas destinadas a urgencias sociales	---	300	300
Viviendas destinadas a colectivos vulnerables	0	150	150
Viviendas para afectados urbanísticos	---	1.800	1.800
Viviendas privadas de alquiler de prórroga forzosa	65.434 *	- N	65.434 - N
<b>Total vivienda con protección oficial</b>	<b>83.809</b>	<b>12.000 - N</b>	<b>95.809 - N</b>

\* Los datos corresponden a la encuesta de condiciones de vida (IDESCAT)

**Tabla 2:** Número de viviendas con protección oficial, desglosadas por tipología, en el año 2007, incremento previsto en el período 2008-2016 y estimación para el 2016.

### La Ley para el derecho a la vivienda y su desarrollo reglamentario

Las actuaciones durante estos últimos años desde el Gobierno de la Generalitat, han representado un giro importante hacia una nueva cultura de la vivienda, que ha comportado una mayor complicitad entre el Ayuntamiento y la Generalitat, con más recursos y mayor coordinación de las actuaciones a través del funcionamiento del Consorcio de la Vivienda de Barcelona. El Plan catalán de vivienda, con objetivos específicos a través de los Decretos del Plan para el Derecho a la Vivienda 2004-2007, en favor de la promoción de vivienda protegida y con mayores recursos; la reforma de la Ley de Urbanismo; la Ley de Barrios; el Pacte Nacional para la Vivienda; o la Ley del derecho a la vivienda, son factores que visualizan esta nueva situación, tanto en los objetivos como en la forma de alcanzarlos.

La aprobación de la Ley del derecho a la vivienda, y el desarrollo reglamentario que la acompaña, pone a disposición nuevos instrumentos y nuevas posibilidades para hacer efectiva esta nueva orientación en políticas de vivienda. La generalización de las viviendas dotacionales para colectivos específicos con necesidades sociales, el derecho de superficie como forma de acceso a la vivienda en régimen de protección, el desarrollo del derecho de tanteo y retracto, el Registro de Solicitantes de Vivienda con Protección Oficial, el decreto de vivienda para afectados urbanísticos, el avalquiler, entre otros, representan un paso cualitativo importante en el diseño de políticas sociales de vivienda.

Dentro de la Ley, se definen los Planes Locales de Vivienda, en los que se determinan las propuestas y compromisos municipales en política de vivienda que al mismo tiempo constituyen la propuesta marco para concertar políticas de vivienda con la Generalitat.

### **El Programa de Actuación Municipal 2008-2011**

El Programa de Actuación Municipal 2008-2011 (PAM), expresa claramente, entre otras, la vocación por una ciudad cohesionada e inclusiva, que hace de la convivencia en la proximidad un elemento definidor de sus ambiciones.

La vivienda, pues, es uno de los puntos clave y prioritarios de las políticas públicas del Ayuntamiento de Barcelona. El PAM propone una política municipal de vivienda proactiva, los objetivos de la cual, en Barcelona, se orientan a: mejorar y facilitar el acceso a una vivienda asequible; situar y definir las actuaciones relacionadas con la vivienda teniendo como objetivo la cohesión social y el equilibrio territorial; atender especialmente los sectores sociales más desfavorecidos; prevenir la exclusión residencial y garantizar la estabilidad y la seguridad de los residentes más vulnerables, aplicando transversalmente las actuaciones necesarias con los Servicios Personales y los ámbitos del Área de Acción Social y Ciudadanía para conseguir una ciudad más inclusiva; adecuar la oferta de vivienda a las nuevas necesidades sociales; incrementar la proporción de vivienda protegida y el parque público, aumentando la cantidad de vivienda de alquiler; promover la rehabilitación y el mantenimiento de las viviendas mejorando las condiciones de habitabilidad; y mejorar los servicios de atención, orientación y apoyo al ciudadano y la coordinación de las actuaciones de todas las administraciones públicas en materia de vivienda a través del Consorcio de la Vivienda de Barcelona.

El apartado 4.1 de Vivienda del PAM, define los siguientes objetivos de actuación:

- Impulsar un modelo de gestión del suelo que favorezca la creación de vivienda.
- Promover nueva vivienda protegida y ampliar el parque público de vivienda protegida.
- Impulsar el alquiler asequible.
- Fomentar actuaciones de rehabilitación y remodelación.
- Potenciar los recursos, la información y el acceso a la vivienda asequible.



- Impulsar la coordinación interinstitucional y la participación en materia de vivienda en la ciudad de Barcelona.

### **La Medida de Gobierno para la actualización del Plan de Vivienda de Barcelona 2004-2010. El Plan de Vivienda de Barcelona 2008-2016.**

El 30 de noviembre de 2007 se presentaba en el Plenario del Consejo Municipal la Medida de Gobierno de compromisos para el Plan de Vivienda de Barcelona 2008-2016 con el compromiso de elaborar a partir de la aprobación del Plan de Actuación Municipal 2008-2011 y de la Ley del Derecho a la Vivienda, el Plan de la Vivienda de Barcelona 2008-2016, de actualización del plan vigente del período 2004-2010, fruto de las reflexiones de la nueva situación y condiciones que se han expuesto también en esta introducción.

Junto con este compromiso, se avanzaba en hacer efectivas otras medidas, como: aplicar el derecho de superficie como nueva fórmula de tenencia y uso de la vivienda, en las nuevas promociones municipales llevadas a cabo a través del Patronato Municipal de la Vivienda; impulsar el alquiler social para las personas con rentas bajas que no pueden acceder al mercado protegido, constituyendo un fondo de viviendas de alquiler social, para el que se reservará un mínimo de un 5% de todas las viviendas de alquiler de nueva construcción que se promuevan por el Ayuntamiento a incrementar este fondo; poner en funcionamiento la Red de Oficinas de Vivienda del Ayuntamiento de Barcelona, como mínimo con una Oficina Integral de Vivienda en cada Distrito, que realizará la información, el asesoramiento y gestión de los temas de vivienda; potenciar las ayudas a la rehabilitación y, en el marco del Consorcio de la Vivienda de Barcelona, elaborar unas bases específicas que unifiquen la gestión de todas las ayudas a la rehabilitación en la ciudad, independientemente de su origen, unificando los procesos de información y solicitud de las ayudas a la rehabilitación a través de la Red de Oficinas de Vivienda, su gestión a partir del Instituto Municipal del Paisaje Urbano y Calidad de Vida, y el pago a partir del Consorcio de la Vivienda de Barcelona; y finalmente, desarrollar y aprobar, en el marco del Consorcio de la Vivienda de Barcelona, el Registro de Solicitantes de vivienda protegida de Barcelona y un Reglamento de adjudicación de la vivienda protegida en la ciudad.

El desarrollo de estos compromisos, sientan unas bases estructurales importantes en las políticas de vivienda impulsadas desde el Ayuntamiento de Barcelona, con colaboración con el Departamento de Medio Ambiente y Vivienda de la Generalitat.

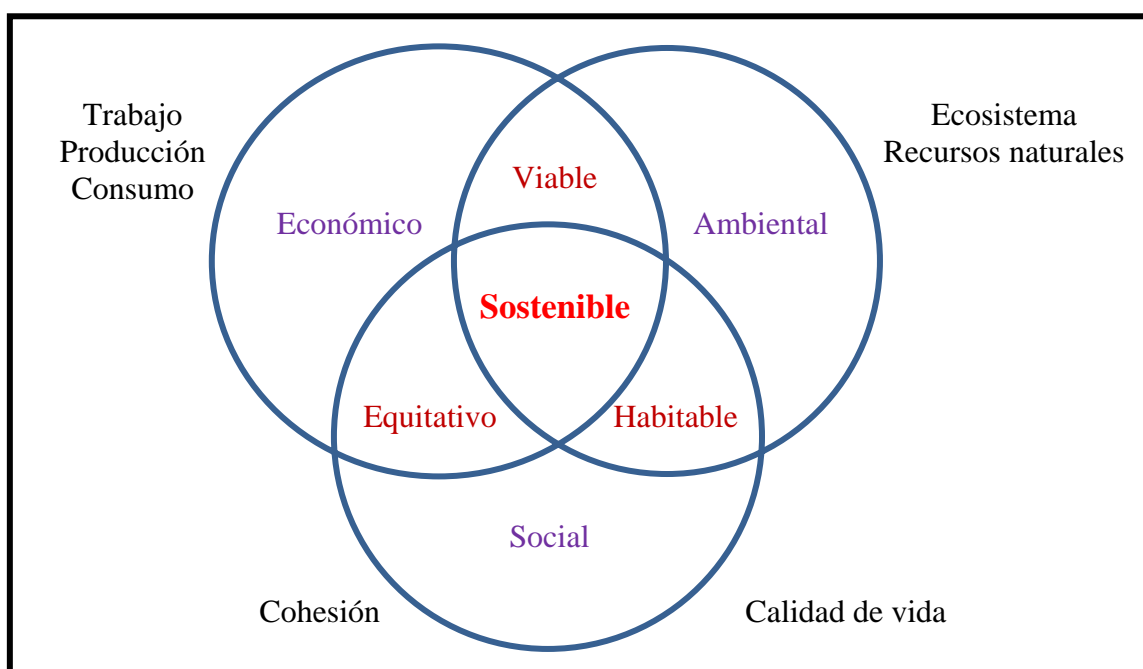
### **La transversalidad de las políticas de ciudad. El Plan de la Vivienda, el Plan Municipal para la Inclusión Social, la Agenda 21 de Barcelona.**

El concepto de desarrollo sostenible se sustenta en tres aspectos: la protección del entorno, la eficacia económica y la equidad social. Se fundamenta en varios principios: la persona en el centro del desarrollo, la solidaridad en el tiempo y el espacio, la responsabilidad, la prevención, la precaución, la gobernabilidad... Tiene por objeto responder a tres objetivos indisolubles y de igual valor:

- el crecimiento: permitir una mayor eficacia de los procesos de producción para cubrir nuestras necesidades fundamentales y satisfacer nuestras necesidades inmateriales
- la división: de los frutos del crecimiento con el fin de mantener la cohesión social y preservar los vínculos sociales
- la protección: dejar a las generaciones futuras una tierra habitable.

El desarrollo sostenible constituye un principio “guía” para la acción pública. Esta ha de buscar la sinergia entre estos tres objetivos, y que se aplique a la gestión del territorio urbano.

Asegurar la diversidad de la ocupación del territorio, facilitar la integración urbana de la población, velar por un uso económico y valorativo de los recursos, asegurar la salud pública son los objetivos principales a los que la política de vivienda debe dar respuesta.



Además del Plan de Vivienda, el Ayuntamiento dispone de otros instrumentos estratégicos, que en conjunto responden a estos principios: la Agenda 21 de Barcelona, y el Plan Municipal para la Inclusión Social.

Barcelona aprobó el Compromiso Ciudadano para la Sostenibilidad – Agenda 21 de Barcelona el 9 de julio de 2002. Fue la culminación de cuatro años de trabajo intenso para diagnosticar, hacer propuestas y construir consenso sobre los principales objetivos que debíamos alcanzar para avanzar hacia una ciudad más sostenible. La Agenda 21 de Barcelona es un plan de trabajo para la sostenibilidad del siglo XXI.

Los ejes directores de la Agenda, contemplan, entre otros, los siguientes aspectos: Defensa de la ciudad compacta y diversa, con un espacio público de calidad. Preservar los recursos naturales y promover el uso de los renovables.

Aumentar la cohesión social, fortaleciendo los mecanismos de equidad y participación. Viviendas más ecoeficientes y edificios más accesibles.

El objetivo es el mantenimiento de la característica tradicional de Barcelona de su compactibilidad y gran complejidad, fruto de la confluencia y diversidad de actividades y usos del espacio, el modelo mediterráneo de ciudad.

Por su parte, el Plan Municipal para la Inclusión Social, apuesta por el concepto de inclusión como nueva perspectiva con capacidad de describir realidades de desigualdad y vulnerabilidad complejas, así como respuestas institucionales innovadoras desde el ámbito local.

Entre sus objetivos y programas, figuran la asequibilidad de la vivienda, y el dar oportunidades a las personas que no podrían acceder a ella a través de los mecanismos de mercado, a través del Plan de la Vivienda.

El Plan para la Inclusión, contempla también, los servicios de acceso a la vivienda e inserción laboral de personas en riesgo de exclusión, como conjunto de programas de acción, configurados por servicios y prestaciones, para personas en situación de fragilidad social y pobreza, con el objetivo de facilitar el acceso y la permanencia en una vivienda digna, y/o en un lugar de trabajo, con el fin de garantizar la autonomía personal y los ingresos necesarios que eviten procesos de exclusión.

Los servicios de cobertura de necesidades básicas y de atención a personas sin techo se dirigen a personas con dificultad de cobertura de necesidades básicas, y a personas sin hogar permanente, de manera especial aquellas que atraviesan dinámicas de desarraigo social con pocas o nulas capacidades para iniciar procesos de reinserción.

La conjunción de estos planes, junto con otros programas municipales, como el Pacto por la Movilidad, conforman el conjunto de actuaciones del Ayuntamiento para ir configurando una ciudad más sostenible en todas sus vertientes de desarrollo orientado a las personas: la económica, la ambiental y la social.

### **El Consorcio de la Vivienda de Barcelona**

La Ley de Carta Municipal de 1998 establece que la planificación, la programación y la gestión de la vivienda pública en régimen de propiedad y de alquiler, en el término municipal de Barcelona corresponden exclusivamente al Consorcio de la Vivienda.

El 15 de enero de 2001 se publicó en el DOGC el decreto de constitución del Consorcio de la Vivienda de Barcelona, que comenzó a funcionar como coordinadora entre Generalitat y Ayuntamiento, y que sirve para consensuar algunos convenios y actuaciones.

El año 2004 se inicia un proceso de refundación, por el cambio de Estatutos, la ampliación del número de miembros y la redefinición de las competencias y recursos. El 13 de diciembre de 2004, la junta de gobierno del Consorcio aprueba la propuesta de modificación de los estatutos. El Consorcio ejerce la coordinación de los convenios Generalitat-Ayuntamiento de nuevas

promociones de vivienda, de rehabilitación o los decretos de ayudas a los programas de remodelación de barrios y patologías estructurales.

En febrero de 2006 se publica en el DOGC el Decreto 34/2006 de aprobación de los nuevos Estatutos del Consorcio de la Vivienda de Barcelona, que amplía sus funciones y su composición, y define sus órganos, con una Junta General, presidida por el *Conseller* de Medio Ambiente y Vivienda, y una Comisión Permanente, presidida por la Secretaria de Vivienda.

Los nuevos estatutos añaden a las funciones de planificación de las actuaciones de vivienda pública y de la promoción directa o convenida con otros entes públicos en Barcelona, la promoción de la política de vivienda de alquiler para jóvenes u otros colectivos, la planificación de actuaciones de remodelación y rehabilitación de barrios y promover la de los barrios existentes de promoción pública, y el control y el seguimiento de actuaciones, las nuevas funciones de gestionar el patrimonio público de vivienda y, previa delegación, el patrimonio público de suelo destinado a vivienda de las administraciones consorciadas, gestionar, previa delegación, el suelo de titularidad de otras administraciones en la ciudad, el reglamento de criterios de selección y acceso a la vivienda pública, las políticas de atención al ciudadano en vivienda y gestión del Registro Municipal de Acceso a la Vivienda de Protección, y otras funciones que se consideren oportunas.

Las funciones del Consorcio de la Vivienda son ejercidas por los siguientes órganos de gestión directa:

- Promoción de nueva vivienda de protección y gestión del parque de vivienda pública municipal, mayoritariamente por el Patronato Municipal de la Vivienda de Barcelona (PMVB), por el INCASOL de la Generalitat y por ADIGSA, como entidad gestora también de la Generalitat.
- Ejecución del planeamiento aprobado, por BAGURSA, sociedad del Ayuntamiento de Barcelona, como administración actuante urbanística a los efectos establecidos por la Ley de Urbanismo de Cataluña.
- La gestión y administración de la red de información y oficinas de vivienda de Barcelona y del Registro Municipal de Solicitantes de Vivienda de protección, por BAGURSA.
- La gestión de las ayudas a la rehabilitación del parque construido, por el Instituto Municipal del Paisaje Urbano y la Calidad de Vida (IMPUyCV).

### **Dimensión metropolitana. Cohesión social y vivienda en el ámbito metropolitano. El Consorcio Metropolitano de Vivienda**

La problemática de la vivienda sobrepasa cada vez más los ámbitos locales y adquiere una dimensión metropolitana tanto en las situaciones y necesidades que genera, como en las posibilidades de respuestas globales y homogéneas. El acceso a la vivienda es un instrumento importante de cohesión social también intermunicipal. Ciertos colectivos vulnerables (gente mayor, parados, inmigrantes extracomunitarios con pocos recursos,...) padecen más intensamente el riesgo de exclusión social y de segregación urbana que puede llegar a poner en peligro la cohesión social de nuestra sociedad, que requieren ser abordados en la dimensión de la ciudad metropolitana.

Las relaciones entre urbanismo, vivienda y cohesión social es un tema capital para el futuro del Área Metropolitana de Barcelona, que requiere ser considerado de forma global e integrada en este ámbito.

Desde esta perspectiva, algunos de los aspectos importantes que abordar son:

- Prevención de la exclusión social: las políticas sociales de vivienda a nivel metropolitano deben orientarse a prevenir la exclusión social, tanto por circunstancias económicas como sociales, motivadas por condiciones vitales, evitando la segregación urbana y residencial.
- Programación de vivienda protegida coordinada en el ámbito metropolitano, de tipologías variadas y bien distribuidas, fomentando la equidad y el equilibrio territorial, sobre la base de la solidaridad intermunicipal, asegurando la integración en el medio ambiente urbano.
- Considerar la rehabilitación y la regeneración urbana como instrumento eficaz a nivel metropolitano, para mantener la cohesión social y el entorno urbano saludable, preservando el paisaje y el territorio.
- Atención a colectivos específicos a partir de la reserva de contingentes especiales de vivienda: gente mayor, con la dotación de alojamientos de asistencia residencial y de viviendas dotacionales suficientes; personas con discapacidad, atendiendo a sus situaciones particulares, tanto en vivienda protegida de las diferentes modalidades, como dotacionales; mujeres víctimas de violencia machista, con vivienda dotacional o de alquiler social; o colectivos vulnerables, con recursos dotacionales, viviendas de inclusión o de alquiler social.

En el mes de febrero de 2008 se constituyó el Consorcio Metropolitano de Vivienda, como consorcio voluntario integrado por la Generalitat y los municipios de la Mancomunitat de Municipios del Área Metropolitana de Barcelona, en base a un protocolo de colaboración para coordinar todas las políticas de vivienda del área metropolitana de Barcelona.

El protocolo establece que las dos instituciones colaborarán y coordinarán sus acciones en materia de planificación, programación y gestión de vivienda protegida a través del Consorcio de la Vivienda del Área Metropolitana de Barcelona, para dar un fuerte impulso a las políticas de vivienda asequible en el entorno metropolitano.

Entre las funciones que deberá desarrollar figuran:

- Coordinar la planificación de las actuaciones de vivienda con protección oficial en el ámbito metropolitano.
- Coordinar la planificación de la promoción de viviendas directa por parte de las administraciones públicas, o convenidas con las de otros entes.
- Coordinar las actuaciones de remodelación o rehabilitación de barrios.
- Gestionar los patrimonios públicos de suelo destinados a viviendas con protección oficial de las administraciones consorciadas.
- Gestionar el suelo de titularidad de otras administraciones en el ámbito metropolitano.
- Promover la movilización de suelos susceptibles de admitir vivienda con protección oficial en los municipios consorciados.
- Redactar, tramitar y aprobar el reglamento de fijación de los criterios de selección y acceso a la vivienda con protección oficial y de promoción pública en el conjunto de municipios de su ámbito de actuación.

- Coordinar el diseño de las políticas de atención al ciudadano en materia de vivienda y la gestión de los registros municipales de solicitantes de vivienda con protección oficial.

El ámbito de actuación de este consorcio abarca los 31 municipios que forman la Mancomunitat de Municipios del Área Metropolitana de Barcelona. Se trata de un territorio de 500 kilómetros cuadrados donde viven más de 3 millones de personas y que, por sus características, requieren un esfuerzo especial en políticas sociales de vivienda.

Desde el Ayuntamiento de Barcelona estamos comprometidos en el reconocimiento de la realidad de las áreas metropolitanas, con la particular singularidad del área de Barcelona, y en la concreción de su correspondiente órgano de gobierno metropolitano para asumir los retos comunes, especialmente la cohesión social metropolitana.

En este sentido, el Plan de Vivienda de Barcelona quiere ser también un instrumento que aporte soluciones que pueden dar respuesta a problemáticas comunes de los diferentes municipios.

### El Balance del Plan de Vivienda 2004-2010

El balance del Plan de Vivienda de Barcelona 2004-2010, para el primer período 2004-2007, a 31 de diciembre de 2007, para cada una de las cuatro prioridades que se fijaba, en sus datos más significativos, es el siguiente:

#### 1. Planeamiento y política de gestión de suelo

El balance de techo y viviendas correspondiente al planeamiento aprobado en el período 2004-2007, se muestra en la tabla 3.

Potencial de planeamiento	Techo total vivienda (libre, protegida, dotacional) (m <sup>2</sup> techo)	Vivienda protegida (m <sup>2</sup> techo)	Vivienda protegida	Vivienda dotacional (m <sup>2</sup> techo)	Vivienda dotacional	Total vivienda protegida y dotacional
Potencial de planeamiento aprobado definitivamente 2004	953.089	332.278	3.359	83.900	1.611	4.970
Potencial de planeamiento aprobado definitivamente 2004 - 2007	2.056.275	638.587	8.598	146.675	2.127	10.725

**Tabla 3:** *Potencial de techo y viviendas del planeamiento aprobado en el período 2004-2007.*

**b) Programa promoción de nueva vivienda de protección**

- Se ha impulsado un total de 10.209 viviendas protegidas, de las cuales por lo que se refiere a las adjudicaciones:

Viviendas finalizadas / adjudicadas:	4.553
En construcción y en trámites/ adjudicadas:	3.129
En construcción y en trámites pendientes de adjudicar:	2.527

- La vivienda dotacional para jóvenes y los apartamentos con servicios para gente mayor suman un total de 3.776 viviendas (Gente joven: 2.613; Gente mayor: 1.163).
- La vivienda destinada al alquiler representa un 47% sobre el total impulsado.
- Aunque los promotores públicos (PMVB, REGESA, INCASOL) continúan liderando la construcción de nueva vivienda (70%), se ha dado entrada a nuevos promotores sin afán de lucro (fundaciones, cooperativas vecinales y sindicales).

**c) Programa de rehabilitación**

- Renovación en el 2005 de las tres áreas de rehabilitación existentes - Ciutat Vella, Poble Sec y Gràcia - y ampliación en el 2006 con seis nuevas - Poblenou, Clot – Camp de el Arpa, Prosperitat, Sant Andreu, Sants y Horta-Guinardó.
- Aprobación de 8 barrios de atención especial: Sta. Caterina, Roquetes, Poble-sec, Trinitat Vella, Torre Baró, Ciutat Meridiana, Coll, La Bordeta. Aprobación del Área Extraordinaria de Rehabilitación del Carmel y entornos.
- El conjunto de acciones de rehabilitación de los diferentes programas especiales para el período 2004-2007 ha sido: Ayudas a la Rehabilitación, con intervenciones de rehabilitación en 4.778 viviendas, con una subvención de casi 11 millones de €; ARIs, con una actuación rehabilitadora en 16.092 viviendas y locales, con una subvención superior a 20,3 millones de €; Ley de Barrios de Atención Especial, con una actuación de rehabilitación en 1.096 viviendas y locales y una subvención de más de 2,3 millones de €; Área Extraordinaria de Rehabilitación del Carmel y alrededores, con actuación rehabilitadora en 2.409 viviendas y locales, con una subvención superior a los 3,2 millones de €. El conjunto de estas actuaciones ha representado la intervención en 24.375 viviendas y locales, con una inversión pública en subvenciones de más de 36,9 millones de €.
- Impulso en la última fase de actuación en los barrios de remodelación. Las actuaciones por patologías (El Polvorí, Vivendes del Governador, Trinitat

Nova, Turó de la Peira, Via Trajana, Sud-oest del Besòs, Canyelles, La Pau, Can Peguera, Guineueta, Verdum y grupo de viviendas J. A. Parera) han incidido en 9.151 viviendas (2.795 de nueva construcción y 6.356 rehabilitadas), con una inversión total de casi 222,2 millones de €. En los barrios en transformación urbanística (Bon Pastor, Colònia Castells, Hospital Militar) ha comportado actuar en 1.350 viviendas, de las que 404 han sido para rehabilitación y el resto, 946 viviendas, de obra nueva, con una inversión total superior a 59,7 millones de €.

- Consolidación del programa de rehabilitación del paisaje urbano (*Barcelona Posa't Guapa*). En el período 2004-2007, y dentro de los diferentes programas, se han llevado a cabo 12.894 actuaciones, con una subvención total de más de 23 millones de €.

#### **d) Atención al ciudadano**

- Apertura de la Oficina de Vivienda, en la Rambla del Poblenou, y red de ciudad, formada por: Oficina ámbito Ciudad; Ciutat Vella; Poble-sec; Gràcia; El Eixample; El Carmel; Nou Barris; Sant Andreu; Oficina del Patronato Municipal de la Vivienda de Barcelona; Servicio de Vivienda Joven.
- Desde su creación en junio de 2005 la red de oficinas y la *web* han atendido un importante volumen de solicitudes de información sobre vivienda: unas 185.000 atenciones y más de 1.400.000 visitas en la *web*.
- Creación de la Bolsa de Vivienda en el año 2005, por encargo del Consorcio de la Vivienda de Barcelona. Integrada actualmente por la Bolsa Social de Vivienda y la Bolsa Joven. Junto con el programa de cesión de viviendas de ADIGSA en la ciudad, y el programa de la Sociedad Pública de Alquiler (SPA) del Ministerio de la Vivienda, ha comportado la mediación y obtención de 1.824 viviendas con contratos vigentes y en seguimiento (939 Bolsa Joven, 260 Bolsa Social, 157 ADIGSA, 468 SPA).
- Gestión de las Ayudas al Pago del Alquiler en Barcelona. En el 2005 se tramitaron y concedieron 1.105 ayudas, por un importe de 1,8 millones de €; en el 2006 fueron 3.124, por una cuantía de 7,9 millones de €. Las tramitadas durante el 2007, fueron 5.097 ayudas, de las cuales se aprobaron 3.945. En el 2008, esta cifra ascendió a 6.920, con 4.199 ayudas aprobadas.
- Desde el Ayuntamiento de Barcelona se han otorgado unas ayudas, a través del Patronato Municipal de Vivienda, para el pago de gastos de contratos y otros servicios, como desde Servicios Personales, dirigidos al pago del alquiler de gente mayor, como otras ayudas a personas con situación de riesgo social, para hacer frente al alquiler o a gastos de contratos, con un total de 1.418 beneficiarios.
- Creación y puesta en marcha del Registro municipal de solicitantes de información de vivienda protegida de Barcelona.



- Creación de la *web* Barcelona Vivienda, donde se puede acceder a toda la información sobre vivienda de protección y dotacional, rehabilitación y las diferentes ayudas de todas las administraciones.
- Creación del Consejo de Vivienda Social de Barcelona, como el órgano consultivo y de participación del Consorcio de la Vivienda de Barcelona en relación a las diferentes acciones e intereses vinculados a la planificación, la programación y la gestión de las políticas de vivienda en la Ciudad.

## **II. Presentación y Objetivos**



# PLAN DE VIVIENDA DE BARCELONA 2008-2016

## Presentación

El Plan de Vivienda de Barcelona es un instrumento de previsión y programación, dirigido a responder a las necesidades de vivienda, y favorecer la mixtura social, que pone en coherencia las políticas de ordenación urbana, sociales y de vivienda. Este pretende ser un Plan estructural, más que coyuntural, que sienta las bases de actuación en las políticas de vivienda dirigidas a los diferentes sectores de población.

Barcelona debe hacer frente a un importante déficit de viviendas sociales, y a un desequilibrio entre la oferta y la demanda de vivienda asequible; poner a disposición una oferta de viviendas adaptadas a los diferentes perfiles de las personas en situación de precariedad, a las personas con rentas modestas y medianas.

El Plan de Vivienda de Barcelona debe definir los objetivos y los principios de una política dirigida a responder a las necesidades de vivienda y alojamiento, a favorecer la renovación urbana y la mixtura social, y a mejorar la accesibilidad a las personas con discapacidades, asegurando un reparto equilibrado y diversificado de la oferta de vivienda. Instrumento para la mixtura urbana y de la diversidad de la vivienda.

## Contenido

Los objetivos del Plan de Vivienda de Barcelona son la oferta diversificada de vivienda, la satisfacción de las necesidades de vivienda, el equilibrio territorial y social, la atención prioritaria a las personas y unidades de convivencia económicamente menos favorecedoras, entre otras.

De conformidad con el artículo 14 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del Derecho a la Vivienda, los planes locales de vivienda deben contener los apartados siguientes:

- a) El análisis y la diagnosis de la situación de la vivienda en el municipio.
- b) Los objetivos, los programas y las estrategias de actuación.
- c) La evaluación económico-financiera de las actuaciones

### El análisis y la diagnosis del Plan de Vivienda de Barcelona

El análisis y la diagnosis del Plan contemplan los siguientes aspectos:

- **Análisis de la oferta**, de viviendas y alojamientos públicos y privados y de las previsiones de suelo y de reservas para vivienda del planeamiento, así como del estado del parque de viviendas existente.
- **Análisis de la demanda**, que comporta una estimación de las necesidades de vivienda, según las estimaciones de la evolución demográfica previsible,

de las necesidades en vivienda social y asequible, de las necesidades para atender las situaciones de las personas económicamente menos favorecidas en viviendas y alojamientos temporales, o las necesidades para colectivos específicos.

- **Análisis de las disfunciones**, en relación al equilibrio social de la vivienda y de sus consecuencias.

### **Los objetivos y programas de acción**

Los principios orientadores del Plan de Vivienda de Barcelona son:

- Permitir, a partir del principio de mixtura social en la vivienda, una oferta diversificada y equilibrada de las diferentes tipologías de vivienda.
- Responder a las necesidades, principalmente de las personas mal alojadas, desfavorecedoras o que presentan dificultades particulares para acceder a una vivienda.
- La mejora del parque existente y la renovación urbana.

### **La evaluación económico-financiera**

Este apartado contempla los mecanismos de financiación pública y privada para el desarrollo del Plan. La financiación pública debe expresar los compromisos financieros que requieren un convenio con la Generalitat.

## **Objetivos del Plan de Vivienda de Barcelona 2008-2016**

Los retos más importantes de estos momentos en materia de vivienda han sido recogidos en el Pacto Nacional para la Vivienda. Estos, concretados en Barcelona ciudad, y para su expresión en el Plan de Vivienda de Barcelona 2008-2016, y de acuerdo con lo expresado en la introducción, deben incidir sobre todo en los siguientes cinco objetivos:

- a) Entender y vincular las políticas y actuaciones en vivienda en el marco de las políticas sociales y participativas:
- Situar y definir las actuaciones relacionadas con la vivienda con el objetivo de la cohesión social y el equilibrio territorial.
  - Prevenir la exclusión social residencial y garantizar la estabilidad y la seguridad de los residentes más vulnerables.
  - Consolidar el Consejo de la Vivienda Social de Barcelona como el órgano consultivo y de participación del Consorcio de la Vivienda de Barcelona, en relación a las diferentes acciones e intereses vinculados a la planificación, la programación y la gestión de las políticas de vivienda en la Ciudad.

- Consolidar el Registro de Solicitantes de Vivienda con Protección Oficial de Barcelona, para el conocimiento preciso de la demanda y para la adjudicación de toda la vivienda protegida en la ciudad.
- Consolidar la Red de Oficinas de Vivienda, como Red Integral que realizará la información, el asesoramiento y gestión de todas las cuestiones relacionadas con la vivienda.

b) Impulsar al máximo la construcción de nueva vivienda protegida:

- Impulsar el planeamiento y la gestión de suelo de vivienda protegida, con preferencia en la gestión urbanística y de suelo que comporte reservas para un elevado número de vivienda protegida, un mínimo del 40%, completando los procesos que permitan su ejecución.
- Fijar los objetivos de la promoción de vivienda protegida y asequible en el marco del compromiso de impulsar 12.000 viviendas protegidas en el período 2008-2011, y una cantidad equivalente el siguiente período.
- Aumentar la propia capacidad pública de construcción, potenciando el Patronato Municipal de la Vivienda como principal instrumento de la promoción de vivienda protegida y dotacional y como instrumento de gestión del parque público de vivienda.
- Continuar impulsando el alquiler asequible con el fin de incrementar el parque público de alquiler.
- Promover la innovación, la construcción sostenible y el ahorro de energía, aplicando los criterios de sostenibilidad en la edificación, en el diseño y el uso de materiales reciclados y/o reciclables.

c) Optimizar el parque construido y de sus condiciones de estado y de uso:

- Mejorar el parque de viviendas, a través del control del estado de la edificación y el refuerzo de la rehabilitación con especial atención a la mejora de la calidad de vida y de las condiciones de habitabilidad.
- Continuar con la remodelación de barrios, y las actuaciones en áreas delimitadas de edificios de mayor antigüedad (proyectos integrales de rehabilitación de núcleos antiguos; proyectos de barrios de atención especial).
- Proceso unificado, en el marco del Consorcio de Vivienda de Barcelona, de todas las ayudas a la rehabilitación con criterios de universalidad, territorialidad y temáticos, que comporte el aumento de las ayudas destinadas a la habitabilidad, la seguridad y la accesibilidad. Gestión unificada mediante la Red de Oficinas de Vivienda.
- Impulsar actuaciones específicas para la actuación en colocación de ascensores mediante un programa específico.

- Mejorar los instrumentos jurídicos y normativos para facilitar la rehabilitación de edificios.
  - Potenciar las medidas para la movilización del parque desocupado o infrautilizado para su destinación al alquiler asequible. Consolidar y ampliar las Bolsas de Alquiler –Bolsa Joven y Bolsa Social– con una gestión coordinada y con la clara voluntad de poner en el mercado nuevas viviendas actualmente desocupadas.
  - Aplicar los criterios de sostenibilidad en los programas de rehabilitación.
- d) Incrementar y rentabilizar socialmente el suelo público destinado a vivienda:
- Aplicar nuevos regímenes de tenencia de la vivienda, promoviendo nuevas fórmulas alternativas a la venta y de potenciación del alquiler, que garanticen la propiedad pública del suelo, planteando también nuevas formas de gestión.
  - Garantizar, mediante cuotas y precios diferenciados, la aplicación de diferentes fórmulas de acceso a la vivienda de acuerdo con los ingresos de los solicitantes.
  - Promover la participación de los diferentes operadores sociales, tal y como las entidades sin ánimo de lucro y las cooperativas, con la finalidad de ampliar la oferta de vivienda asequible.
  - Ampliar la oferta de vivienda dotacional, con especial atención a la tercera edad, incorporando colectivos específicos con necesidad social.
- e) Actuar para incidir en las disfunciones del mercado inmobiliario:
- Desarrollar medidas y actuaciones que refuercen e impulsen el apoyo a la gente con menos recursos, como la reserva específica de viviendas para personas con rentas bajas, la mejora en la gestión de las ayudas al alquiler, las viviendas de inserción, las actuaciones de vivienda para la tercera edad, entre otras.
  - Promover actuaciones de control, asesoramiento y regulación que protejan a las personas más débiles ante las disfunciones del mercado de la vivienda.
  - Actuar en la sobreocupación, la infravivienda, y el asedio inmobiliario, estableciendo las medidas, protocolos y actuaciones para prevenir, controlar y evitar estas situaciones.
  - Establecer áreas donde se pueda aplicar el derecho de tanteo y retracto a favor del Ayuntamiento, en todas las ventas que se produzcan en un determinado ámbito predefinido. Desarrollar jurídicamente la precisión de los ámbitos y sus características.

### **III. Análisis y diagnosis de la situación de la vivienda en Barcelona**





## PLAN DE VIVIENDA DE BARCELONA 2008-2016

### ANÁLISIS Y DIAGNOSIS

La evolución de la población, de las formas convivenciales, junto con las condiciones del parque de viviendas, o los condicionantes económicos y del mercado de la vivienda, son factores que configuran la evolución de la demanda de vivienda, y especialmente de la previsión de situaciones de riesgo de exclusión social y económica.

Este apartado hace el análisis de los cambios derivados de la estructura demográfica, social y familiar, de la diversificación de las estructuras familiares, del número de gente que vive sola o con pareja y el de personas separadas y familias monoparentales, de los efectos migratorios, o de los colectivos que requieran una atención especial.

A partir de los datos aportados, se propone una diagnosis de la situación y de la proyección en los próximos años, con el fin de establecer la estimación de la demanda futura de vivienda. A partir de esta y de las previsiones del potencial de oferta de viviendas en el período 2008-2016, se elaborará la propuesta de actuación del presente Plan de Vivienda.

#### Población y hogares

##### Proyección demográfica

Los datos demográficos de Barcelona nos muestran que en los últimos quince años la evolución de la población de Barcelona ha estado fuertemente condicionada por los movimientos migratorios, que han sido determinantes en la etapa de aumento poblacional producido desde el 2001. Este aumento es previsible que se mantenga hasta el 2009 y se produzca un ligero descenso desde entonces hasta el 2016. La proyección para estos ocho años prevé una pérdida de población en este período de unos 24.000 habitantes, que resulta un crecimiento natural cercano a cero y un saldo migratorio negativo, con una tendencia al descenso. Esta hipótesis para obtener un saldo migratorio negativo se basa en un saldo por migraciones internas negativo y un descenso del saldo por migraciones internacionales, que continuará siendo positivo pero más moderado.

La proyección de población muestra evoluciones diferentes según el grupo de edad: por una parte, una disminución considerable en la franja 20-34 y una disminución moderada en la franja 65 a 79; una tendencia moderada pero continua al aumento de la población entre 50 y 64 años; y un fuerte aumento entre la población más anciana, la de 80 años y más, así como las franjas de 0 a 19 y de 35 a 49 años.

Los datos de proyección de población hasta el 2016 nos indican que entramos en una etapa de estabilización y tendencia a la reducción, con un claro ensanchamiento en la base de la pirámide poblacional, el estrechamiento en la franja subsiguiente, expresión de las bajas natalidades de años anteriores y, un agrandamiento de la punta de la pirámide. Esta evolución de la población nos sitúa en una perspectiva de mantenimiento de la demanda de creación de nuevos hogares y el incremento de la atención de necesidades específicas de alojamiento para personas mayores, en las diferentes modalidades residenciales.

### **Cambios de vivienda. Movimientos residenciales**

Los cambios residenciales producidos en la ciudad, vienen motivados principalmente por necesidades que se pueden considerar **básicas**, o de primera necesidad, o las relacionadas con la **mejora**, en una proporción similar entre las dos.

La población que más cambia de vivienda es la comprendida entre los 25 y los 44 años. Durante el período 2001-2006, ha habido un aumento generalizado de los cambios de vivienda, especialmente en la franja de edades entre 30 y 39 años. La mitad de barceloneses y barcelonesas de 30 a 34 años ha cambiado de residencia, siendo más de un tercio los que lo han hecho de los de 35 a 39 años. A medida que se avanza en el ciclo vital los cambios se convierten en menos frecuentes.

La previsión de nueva demanda de creación de nuevos hogares se sitúa, por tanto, cerca de la mitad de los demandantes de vivienda, entre las franjas de edad de 25 a 35 años.

### **Estructura de los hogares**

Según el tipo de núcleo, los hogares de la ciudad reflejan una estructura fundamentalmente nuclear pero con una tendencia a la diversificación, con una fuerte tendencia al crecimiento de los hogares unipersonales, que representan el 26,2% del total, con un perfil fundamentalmente formado por mujeres, de edad avanzada y viuda, con un aumento de las personas solteras, separadas y divorciadas. Los hogares sin núcleo, representados fundamentalmente por población anciana, en decrecimiento, y hogares jóvenes de población extranjera, en aumento. Los hogares monoparentales presentan un gran incremento, especialmente formados por mujeres con hijos.

La previsión de la estructura de los hogares, si bien mantiene una base nuclear, irá incrementando el número de hogares unipersonales y especialmente monoparentales, de mujeres con hijos. Esta evolución, junto a una situación de dificultades económicas, planteará nuevas necesidades residenciales, asociadas a colectivos específicos, de pisos de dimensiones pequeñas y asequibles, preferentemente de alquiler.

## **Segmentos de población con dificultades de acceso o precariedad en la tenencia de vivienda**

### **Tasa de emancipación de la juventud**

La tasa de emancipación de la población que tiene entre 25 y 34 años en Barcelona ha aumentado en 10 puntos entre los años 2001 y 2006, y se ha situado nuevamente por encima del 60% (61,1%). Este aumento se ha debido principalmente a la población recién llegada, mayoritariamente emancipada en estas edades (el 92,9%), mientras que la ya residente en la ciudad se sitúa por debajo de la media (el 54,6%).

Los ingresos condicionan la emancipación de la juventud. Casi el 60% de los jóvenes entre 25 y 34 años no emancipados tiene unos ingresos mensuales inferiores a 1.050 euros, y se reduce el porcentaje en diez puntos entre los emancipados (48%).

Prácticamente la quinta parte de este grupo de población no emancipada tiene unos ingresos de entre 751 y 900 euros mensuales.

Además de las dificultades económicas para el acceso a la vivienda, la formación de una pareja ha dejado de ser el principal motivo para emanciparse.

La proyección de las nuevas necesidades residenciales de los jóvenes se sitúa en la franja de 25 a 34 años. La previsión de la evolución de demanda de viviendas se situaría entre un escenario de estabilización de la actual tasa de emancipación y una tasa óptima diez puntos superior, según las previsiones de evolución de la situación económica y de estabilización del mercado inmobiliario.

Los condicionantes de las pautas de emancipación y formación de nuevos hogares observados en esta franja de edades, comportarán una oferta variada de opciones de acceso a la vivienda en condiciones asequibles, caracterizada por tipologías de vivienda con precios intermedios y bajos, especialmente de alquiler o en derecho de superficie, así como de las Bolsas de Alquiler y las ayudas al alquiler.

### **Condiciones residenciales de la tercera edad**

Más de un tercio de la población de 65 años o más, que tiene la propiedad pagada, vive en viviendas construidas entre los años 1901 y 1960; mientras que los que viven de alquiler, más de la mitad lo hace en viviendas de esta antigüedad.

Una cuarta parte de los mayores de 65 años que vive de alquiler, lo hace en viviendas anteriores a 1900. En el caso de propietarios, solo representa el 5,3% de los mayores de 65 años.

La principal carencia en el equipamiento de las viviendas entre la gente mayor, es el ascensor, que afecta a 115.779 personas de 65 años o más, en una proporción doble entre los que son inquilinos, respecto de los propietarios.

Las proyecciones de población y las características de las viviendas orientan la actuación en dos ámbitos: la mejora de las condiciones de habitabilidad y accesibilidad de los hogares de la tercera edad a través de la rehabilitación, y especialmente de la instalación de ascensores, facilitando las condiciones y las ayudas específicas necesarias para hacerlo posible.

Por otra parte, la disposición de viviendas adecuadas a las necesidades y adaptadas a las condiciones de las personas mayores, debe ser una prioridad en este próximo período, especialmente dirigida a las situaciones económicas más precarias.

El alquiler social, la vivienda dotacional con servicios, las ayudas al alquiler, junto a los equipamientos especializados de atención social y residencial, son los principales recursos e instrumentos que aplicar y desarrollar para dar respuesta a este sector de personas.

### **Hogares monoparentales**

La evolución de las estructuras del hogar, la aparición de nuevas situaciones residenciales y convivenciales, introduce nuevos riesgos y colectivos susceptibles de padecer exclusión social o económica.

Durante estos años se ha producido un importante aumento de los hogares monoparentales, derivado principalmente del crecimiento de las separaciones/divorcios, que han contrarrestado el fuerte descenso de los hogares monoparentales encabezados por viudos y, especialmente, por viudas.

Dentro de este grupo, son mayoritarios los hogares encabezados por mujeres (83,9%).

Los hogares monoparentales tienen, en general, un riesgo mayor de padecer la exclusión social, como se deriva del hecho de que la mayoría de familias que vive en pisos de entidades de carácter social de fundaciones son personas solas con hijos a su cargo, en su mayoría mujeres.

La situación económica de los próximos años hace prever un posible incremento de situaciones de riesgo de exclusión por causas económicas. Entre ellas, es necesario prever una mayor incidencia de situaciones de familias monoparentales, formadas por mujeres con hijos.

Es previsible un incremento de los recursos para destinar a estas situaciones, correspondiente a parte de los contingentes especiales. Desde los equipamientos especializados, las viviendas de inclusión, las viviendas tuteladas, las dotacionales, hasta las de alquiler social, se conformará un recorrido residencial para prevenir la exclusión social.

## **Población recién llegada**

Desde los últimos años del siglo XX han aumentado de forma considerable las inmigraciones internacionales por motivos de trabajo. Como consecuencia de estos flujos, entre el 2001 y el 2007, Barcelona casi ha multiplicado por 3,5 la población de nacionalidad extranjera, comportando un incremento de su peso relativo en la ciudad, siendo un 15,4% el año 2007.

Casi la totalidad de la población extranjera se concentra en edades activas laboralmente y, especialmente, en el grupo de edades de 20 a 44 años (70%), siendo ligeramente más numerosos los hombres (52%) que las mujeres (48%).

Entre esta población, el régimen de tenencia predominante de la vivienda es el alquiler (68%), muy superior a la del conjunto de la población (26,6%). En relación a la tipología de viviendas, las personas extranjeras viven, en general, en pisos más antiguos y más pequeños que el conjunto de la población: las personas recién llegadas padecen en mayor medida el amontonamiento residencial.

La estabilización de los procesos migratorios internacionales, con una cierta tendencia a la baja, representarán una aportación a la demanda los próximos años, diversificada, en las diferentes tipologías y formas de acceso, sin una especificidad en las fórmulas, con un equilibrio entre el alquiler y el acceso a la compra.

## **Personas con discapacidades**

En Barcelona en el año 2006 hay 106.274 personas con alguna discapacidad reconocida con el *certificado de discapacidad*, representando el 6,61% del total de la población barcelonesa. De estas, un 59,5% tiene discapacidades físicas (32,54% motóricas y un 26,97% no motóricas), un 18,8% mentales, un 9,4% visuales, un 7,7% psíquicas y un 4,8% auditivas. Las discapacidades físicas y mentales son las que han tenido un crecimiento más importante.

Los datos sobre la distribución por edades nos revelan que se trata de un colectivo particularmente envejecido. Así, más del 60% de la población con discapacidad reconocida supera los 60 años. La franja de 36 a 59 años, representa el 29%.

Las personas discapacitadas padecen un agravio económico<sup>5</sup> respecto del conjunto de la población, derivado de la suma de los diferentes costes de adaptación que comporta la discapacidad. Estos varían en función del tipo de discapacidad que se padece y de su grado. Este hecho se añade a menudo a que el sueldo medio de las personas discapacitadas es notablemente menor al del resto de la población.

En los próximos años, puede ser previsible una presencia creciente de las personas discapacitadas, con un aumento no tan solo

---

<sup>5</sup> "El greuge comparatiu econòmic de les persones amb discapacitat de la ciutat de Barcelona". *Conèixer Barcelona*. Ayuntamiento de Barcelona, Instituto Municipal de Personas con Discapacidad. Diciembre de 2006.

absoluto, sino también respecto de la proporción que ocupa respecto del total de ciudadanos. Las necesidades de estos colectivos, además de los centros de atención especializados, se deberán orientar a una oferta adaptada diversificada, desde las viviendas dotacionales, al alquiler o el derecho de superficie.

### **Situación personas sin hogar**

La situación de los sin hogar responde a causas múltiples, a menudo acumuladas, combinando factores socio-económicos y emocionales, siendo la exclusión residencial, una causa, y también una consecuencia, de esta situación.

En las personas sin hogar se manifiesta el nivel máximo de exclusión social. No obstante, la vivienda es un elemento necesario pero no suficiente para la integración social.

La desestructuración en la mayoría de ámbitos de la vida cotidiana y la falta de autonomía para readquirir unos hábitos básicos son los problemas principales que se unen a las dificultades de acceso a la vivienda.

La propia situación de estas personas hace difícil disponer de resultados inequívocos ni de una cifra total obtenida con una periodicidad concreta. Desde luego se dispone del número de personas atendidas por los servicios de atención social y de algunos recuentos irregulares en el tiempo, a partir de los cuales se puede hacer una aproximación de su composición.

Un 73% de las personas sin techo atendidas por los equipamientos sociales son personas solas, de las que las tres cuartas partes son hombres y una cuarta parte mujeres.

Las tres cuartas partes de las personas sin hogar tienen entre 26 y 64 años, predominando las personas adultas de entre 35 y 44 años, grupo que concentra una cuarta parte del total.

La evolución de personas sin techo puede tener una tendencia similar a la actual, con características masculinas y dentro del margen de edades de potenciales activos laboralmente. El recorrido residencial debe ir acompañado del seguimiento social del proceso de inserción.

Las necesidades de alojamiento y residenciales de este colectivo específico, van desde los equipamientos especializados de alojamiento temporal, las viviendas de inclusión, las viviendas de transición, hasta entrar en los circuitos normalizados de acceso a la vivienda, especialmente de alquiler de renta baja.

## **Mercado de la vivienda**

### **Situación económica y acceso a la vivienda**

El año 2007 supone un rompimiento del ciclo alcista del esfuerzo económico necesario para acceder a una vivienda en propiedad, tanto si es nueva como de segunda mano. La evolución positiva de la media de los ingresos familiares combinada con la ralentización de los precios de venta explica este descenso, pero que aún se encuentra en unos niveles muy altos (12,84 y 8,9 años respectivamente).

El esfuerzo financiero para acceder a una vivienda en propiedad de primera mano se ha incrementado en 10 años en más de 30 puntos, pasando de un 45% de los ingresos familiares al 79,2%. En el caso de las viviendas de segunda mano, el incremento del esfuerzo de compra no ha sido tan acentuado. Se ha pasado de destinar un 32,3% el año 1998 a un 47,9% el año 2007.

El tipo de interés hipotecario experimentó un descenso entre los años 2000 a 2005, pasando del 5,8 al 3,28%. A partir de estos años, los tipos hipotecarios fueron incrementando hasta valores similares a los del 2001, con unos esfuerzos de acceso a la vivienda nueva, casi 25 puntos superiores a los de aquel año.

Los incrementos del esfuerzo en el mercado de alquiler no han sido tan bruscos, aunque sí bastante importantes. Se ha pasado del 14,1% de los ingresos familiares al 25,4%.

La relación entre los ingresos y el coste de la vivienda es el principal condicionante de la satisfacción de las necesidades de vivienda de la población. El grupo de edad más joven, sobre todo de 18 a 24 años, y la gente mayor, de 65 años y más, son los colectivos donde se concentra un mayor porcentaje de población con ingresos bajos. Unas tres cuartas partes de ambos grupos no llegan a los 1.050 euros netos mensuales.

Casi la mitad de los jóvenes-adultos (de 25 a 34 años) ocupados tienen unos ingresos inferiores a este umbral.

La presencia de un porcentaje más elevado de población con ingresos bajos en estos grupos de edad es el principal elemento condicionante de las estrategias residenciales, dificultando o retardando el acceso a la vivienda para la población joven y la satisfacción de nuevas necesidades de vivienda de la gente mayor.

Entre los años 2000 y 2006 se ha parado la tendencia al aumento de la propiedad en favor del alquiler. La propiedad ha pasado de un 76,2% a un 71,2% y el alquiler de un 21,8% a un 25,4%.

El año 2006, el número de personas que viven en alquiler a plazos supera por primera vez a las que viven en alquiler indefinido. El alquiler a plazos muestra una tendencia continuada al aumento y se consolida como una opción residencial en aumento en la ciudad.



En el contexto actual de aumento de la cuantía de los pagos mensuales relacionados con la hipoteca, hay que destacar que la población que vive en viviendas en propiedad pero pendientes de pagar ha aumentado considerablemente entre los años 2000 y 2006 para pasar de un 16,9% a un 22,5%.

La evolución de los datos actuales proyecta una situación para los próximos años de resituación de los precios de la vivienda, con una percepción generalizada de que seguirá su descenso; una financiación alta, la tasa hipotecaria por encima del 5%, que podría volver a iniciar un proceso de bajada contenida; unas perspectivas económicas no excesivamente optimistas a corto plazo, con índices de crecimiento por debajo del 2%.

A pesar del previsible mantenimiento de la baja de los precios de la vivienda, las perspectivas económicas hacen prever el mantenimiento de un nivel alto del esfuerzo económico para acceder a una vivienda en propiedad, y que el rompimiento actual de su ciclo alcista se mantenga con un lento proceso de recuperación de valores más bajos.

El deterioro de la situación económica puede comportar, a corto plazo, una mayor dificultad para las franjas de población con ingresos bajos, jóvenes en edad de emancipación y gente mayor, incrementada por la tendencia a la reducción y el proceso de desaparición de los alquileres indefinidos, los de renta antigua.

### **Sobre la distribución territorial de la Renta Familiar Disponible (RFD) en Barcelona<sup>6</sup>**

Se observa una distribución equitativa de la renta dentro de la ciudad con un nivel de concentración bajo, con tendencia a la reducción (2000-2005). Se ha producido un movimiento suave hacia una distribución más equitativa de la renta, así como una reducción de la dispersión.

La distribución de rentas presenta un cuerpo central sólido alrededor de la renta media, que se puede situar entre poco más de la mitad y un poco más de tres cuartas partes de la población del conjunto de la ciudad. Entre el 2000 y el 2005 se produjo una reducción de las áreas con índices de rentas muy bajos y un aumento importante del número de zonas y de habitantes en las áreas que tienen índices alrededor de la media.

La evolución de la RFD ha ido paralela al crecimiento económico de los últimos años y, del incremento neto de población residente, con un aumento medio anual del 4,2%. Este ha sido generalizado, pero no homogéneo, de tal manera que algunas áreas han experimentado avances importantes (Ciutat Vella o Sant Martí), mientras que otras (Sant Andreu o Nou Barris) han estado relativamente estancadas. El análisis del mapa resultante pone de manifiesto

---

<sup>6</sup> *Distribució territorial de la Renda Familiar a Barcelona*. Ayuntamiento de Barcelona. Enero de 2007.

las notables diferencias entre las zonas del norte y las del oeste de la ciudad. La distancia de los valores medios entre las zonas de Sarrià-Sant Gervasi y Les Corts, por una parte, y Nou Barris y Ciutat Vella, por otra, es considerable. También es destacable el hecho de que ni en Nou Barris, ni en Sants-Montjuïc ni en Sant Andreu haya ninguna zona que alcance el valor medio de la ciudad, mientras que en Les Corts y en Sarrià-Sant Gervasi sucede lo contrario.

Estos datos son consistentes con los datos de perfil económico, como el Índice de Capacidad Económica Familiar (ICEF) o los datos de la Agencia Tributaria (AEAT), además del Índice Sintético de Desigualdad Social (ISDS), con un matiz más social.

Si bien el objetivo del Plan es la actuación generalizada en todo el ámbito de la ciudad, según las posibilidades, y la atención a todas las personas en situación de mayor debilidad y precariedad independientemente del lugar de residencia, la distribución de la RFD presenta un mapa donde se visualizan ámbitos con menor disponibilidad económica. Es en estos donde también confluyen en mayor medida otros condicionantes o problemáticas añadidas, como un mayor número de personas en el umbral de pobreza; la existencia de un parque de viviendas construidas más antiguo, o de polígonos de los años 60 y 70 con patologías constructivas y problemáticas estructurales y urbanas; o incluso una mayor incidencia de las disfunciones del mercado de la vivienda. Por otra parte, suelen ser partes de la ciudad donde hay mayores necesidades de renovación urbana y mayores déficits, al tiempo que mayor disponibilidad de espacios de intervención urbanística.

Es en estas zonas también en las que la mejora económica experimentada estos años ha ido acompañada de actuaciones importantes en el ámbito urbanístico, de la vivienda, y social.

El esfuerzo por la mejora de la cohesión social, de la mixtura social y urbana, comportan una mayor intervención pública en estas zonas, desde programas sociales, de vivienda asequible en las diferentes fórmulas, un mayor esfuerzo en la rehabilitación, o en las actuaciones de renovación y regeneración urbana.

## **Potencial de oferta de vivienda**

### **Potencial teórico de promoción de vivienda**

A partir de las posibilidades del planeamiento urbanístico, el potencial de oferta de vivienda libre para el período 2008-2016 se sitúa entre las 38.000 y las 43.000 unidades, de las cuales entre 18.000 y 20.000 se desarrollarían en *suelos fuera de ámbitos de planeamiento, por licencia directa tanto de obra nueva como de reforma*, y entre 20.000 y 23.000 en *suelo con desarrollo de planeamiento*.

El potencial de oferta de vivienda protegida para este período se sitúa entre las 24.000 y las 27.000 unidades, mientras que el de la vivienda dotacional se sitúa entre las 6.000 y las 7.000 unidades.

## **Grado de cobertura de las necesidades de vivienda de la población**

### **Estimación teórica de la demanda de vivienda**

#### ***Formación nuevos hogares***

Las estimaciones de la demanda potencial de vivienda para el período 2008-2016 se han realizado tomando como referencia el grupo de población de 25 a 34 años, edades en las que la población mayoritariamente cambia de vivienda para formar nuevos hogares. La demanda potencial resultante se calcula suponiendo unas tasas de emancipación óptimas del 70% y las que había en el 2006, que son del 54,6%.

Así, la demanda potencial de vivienda de los jóvenes para formar nuevos hogares en el período de trabajo, oscilará entre las 111.518 y las 124.722 unidades, distribuidas en tipologías de hogar como sigue:

- La demanda potencial de vivienda en hogares unipersonales se sitúa entre las 33.556 y las 37.529 unidades.
- En hogares sin núcleo la demanda será entre 10.734 y 12.005 unidades.
- En hogares en pareja la demanda se sitúa entre las 55.483 y las 62.052 unidades.
- En hogares monoparentales la demanda de viviendas será entre 8.341 y 9.328 unidades.
- En hogares múltiples habrá una demanda entre 3.404 y 3.808 unidades.

Por otra parte, tomando como referencia la distribución de la población de nacionalidad extranjera según tipología del hogar, se ha estimado la distribución de las 76.549 personas que habrá de más en Barcelona por efecto de las migraciones. En total la población de 25 a 34 años recién llegada demandará 38.811 viviendas.

#### ***Cadena de vacantes***

A partir de las tipologías de hogar donde la persona principal tiene entre 35 y 64 años, se ha estimado la distribución de las 35.230 personas que dejarán de residir en Barcelona por efecto de las migraciones. En total esta población dejará 19.570 viviendas en Barcelona durante estos años.

La población de 65 años y más, que se vaya de la ciudad, dará un saldo migratorio negativo de 20.804 personas, de las que la gente que no vive con otras personas, dejará una vacante de 9.147 viviendas que podrán entrar en el mercado en el período 2008-2016.

Por efecto de la estructura por edades, la mortalidad entre la población de 65 años y más será de 161.160 individuos. Si se considera que el 93,5% de estas

personas vive en vivienda independiente, 150.685 personas de 65 años y más dejarán de residir en Barcelona entre el 2008 y el 2016 por efecto de la mortalidad. En total, entre 51.742 y 66.252 viviendas podrán entrar en el mercado por esta causa.

### ***Estimación de la cobertura teórica entre la oferta y la demanda de vivienda***

La estimación teórica de las necesidades de vivienda de la población en Barcelona entre los años 2008 y 2016 se sitúa entre las 150.329 y las 163.533 unidades repartidas como sigue:

- Entre 111.518 y 124.722 unidades por formación de nuevos hogares de la población que reside en Barcelona.
- 38.811 unidades para la población recién llegada.

El potencial teórico máximo de oferta de vivienda en Barcelona en el período 2008-2016 se sitúa entre las 108.459 y las 126.969 unidades distribuidas como sigue:

- 19.570 unidades que dejará la población de 35 a 64 años que se vaya de Barcelona.
- 9.147 unidades que dejará la población de 65 años y más que se vaya de Barcelona.
- Entre 51.742 y 66.252 unidades que dejará la gente mayor por efecto mortalidad.
- Entre 28.000 y 32.000 viviendas libres y protegidas acabadas que potencialmente puede desarrollar el planeamiento vigente.

El análisis de la estimación de la demanda de vivienda en los próximos ocho años se sitúa en un intervalo entre 150.000 y 163.000 viviendas. La cadena de vacantes y el potencial de nueva vivienda que permite el planeamiento, conforman un potencial de oferta de entre 108.000 y 127.000 viviendas.

Estas cifras permiten proyectar una situación teórica con posibilidades o capacidades de satisfacer la demanda que se pueda generar en este período.

Las cifras obtenidas de este escenario, ofrecen unos valores máximos. Los procesos de urbanización y de edificación están condicionados por otros factores relacionados con la gestión urbanística, con el contexto socio-económico y con las estrategias de los agentes que intervienen en el sector residencial, entre los más destacados. Todos estos elementos condicionan la capacidad efectiva de producir vivienda, más allá de la disponibilidad de suelo apto para ser edificado. El potencial de producción de vivienda se entiende como el número de viviendas que efectivamente pueden ser construidas y puestas a disposición de la población para

satisfacer sus necesidades residenciales. Para estimar este valor se han tenido en cuenta tres factores:

- El potencial que ofrece el planeamiento urbanístico.
- La evolución en los últimos años de las viviendas finalizadas en la ciudad.
- El contexto socio-económico actual.

Se ha estimado que el **potencial de producción de vivienda en la ciudad de Barcelona para el período 2008-2016 es entre 28.000 y 32.000 viviendas.**

Las previsiones de vivienda protegida, nos situarían en una cobertura potencial con vivienda social y asequible del 54% del total de la previsión de vivienda del nuevo planeamiento, lo que representa un 44% del total del potencial de vivienda nueva, con un nivel de avance en el cumplimiento del objetivo de Solidaridad Urbana, definido en la Ley del derecho a la vivienda y en el Pacto Nacional para la Vivienda, muy alto, lo que representa un importante esfuerzo público de cobertura del parque social.

## CONCLUSIÓN

La proyección demográfica para el período 2008-2016 de previsión del Plan, indica una estabilización de la población de Barcelona, con tendencia a la reducción, que provocará un ensanchamiento de la base de la pirámide poblacional, el estrechamiento de las edades intermedias fruto de los años de baja natalidad, y una ampliación del grupo de edades de la punta de la pirámide. Esta imagen conforma una perspectiva de mantenimiento de la demanda de creación de nuevos hogares, con un incremento de las necesidades específicas de alojamiento para personas mayores.

La previsión de nueva demanda se sigue situando mayoritariamente entre la franja de edad de los 25 a 35 años.

Las características y necesidades de vivienda vendrán marcadas por los siguientes aspectos:

- Incremento del número de hogares unipersonales, especialmente monoparentales, de mujeres con hijos, que conformarán una parte de la demanda de nuevas necesidades residenciales de colectivos específicos.
- Incremento del número de personas mayores con necesidades específicas, desde la mejora de las condiciones de habitabilidad y accesibilidad de los hogares, a una oferta residencial adecuada y adaptada a sus necesidades, desde el alquiler social, las viviendas dotacionales con servicios y los equipamientos especializados de atención residencial y social.

- Presencia creciente de personas con discapacidades, con necesidades que van desde los centros de atención especializada, a una oferta residencial diversificada y adaptada, que puede incluir viviendas dotacionales, el alquiler o el derecho de superficie. Esta será cubierta como parte de los contingentes especiales, para colectivos específicos.
- Si bien la evolución de las personas sin techo no presenta una tendencia diferenciada a la actual, con unas características marcadamente masculinas y de edades de potenciales activos laboralmente, es necesario enmarcar los procesos de inclusión residencial dentro de los de inclusión social. Los recorridos residenciales deben seguir caminos paralelos a los procesos de acompañamiento y de inserción social. Su atención debe pasar por recursos de alojamientos temporales y residenciales que van desde los equipamientos especializados, las viviendas de inclusión y las viviendas de transición, hasta entrar definitivamente en los circuitos normalizados de acceso a la vivienda, especialmente de alquiler de rentas bajas.
- Las perspectivas de evolución económica y del mercado inmobiliario, junto con esfuerzos financieros para acceder a una vivienda, bastante elevados aún, sitúan una perspectiva a corto plazo de mayor dificultad en las franjas de población con ingresos bajos, los jóvenes en edad de emancipación y la tercera edad. Esto comportará no solo una diversificación de tipologías de vivienda, sino una especial atención a una oferta amplia de vivienda asequible para rentas bajas e intermedias, con una provisión adecuada de vivienda social para personas y unidades convivenciales de capacidades económicas muy bajas.

Las estrategias, los instrumentos y las actuaciones del Plan de Vivienda de Barcelona 2008-2016 se orientarán a atender la demanda social de vivienda prevista, incrementando y diversificando la oferta de vivienda protegida y asequible. Esta deberá estructurarse dando respuesta a los demandantes de fórmulas de vivienda más social, correspondientes a la franja de ingresos más bajos; a los demandantes de vivienda protegida, con ingresos intermedios; y a los demandantes de vivienda excluidos del mercado libre, pero con rentas familiares altas. Asimismo, el Plan debe contemplar también las previsiones residenciales de los colectivos específicos socialmente más vulnerables, incorporando también la perspectiva de género, con el fin de atender las situaciones de las personas que pueden quedar excluidas del acceso a la vivienda.

Por otra parte, el Plan también debe contemplar las situaciones de realojamiento de los afectados por procesos urbanísticos, asegurando el acceso a las viviendas que la legislación prevé en estas situaciones.

Finalmente, desde el Plan también se quieren contemplar las situaciones de atención a otras necesidades residenciales y de alojamiento temporales, que desde otros planes y programas o de forma complementaria es necesario prever para atender situaciones y colectivos muy específicos.

#### **IV. Estrategias, Instrumentos y actuaciones del Plan de Vivienda**





## **A. Aumentar el suelo destinado a la promoción de vivienda asequible**

El objetivo principal referente a la política de suelo en la ciudad de Barcelona es aumentar el suelo destinado a vivienda asequible con el fin de fomentar el acceso a una vivienda digna a las personas que viven en la ciudad de Barcelona, atendiendo sus situaciones económicas particulares, en el marco de la normativa dictada por la Generalitat. Una de las herramientas principales para garantizar este objetivo es la Memoria Social de la Vivienda.

El nuevo marco legislativo en materia de urbanismo, definido por el Decreto Legislativo 1/2005, de 26 de julio, por el cual se aprueba el texto refundido de la Ley de urbanismo y su Reglamento, aprobado por Decreto 305/2006 de 18 de julio, establece las obligaciones de reservas para la construcción de viviendas de protección pública, como mínimo, el suelo correspondiente al 20%, destinado a régimen general y especial, y del 10%, destinado a precio concertado, del incremento del techo residencial de nueva implantación. A esta hay que añadir la correspondiente al 10% destinada a vivienda concertada de Cataluña que establece la Ley de vivienda. Asimismo, la Ley de Urbanismo establece la obligación de adjuntar la Memoria Social de la Vivienda en todos los nuevos planeamientos urbanísticos.

La Memoria Social de la Vivienda (artículo 59.1 de la ley de urbanismo) debe, en primer lugar, determinar las necesidades de vivienda protegida y/o asequible que tiene el área afectada por el planeamiento urbanístico. En segundo lugar, establecer el número y porcentaje de viviendas de protección que efectivamente se llevarán a cabo e indicar cuáles son los perfiles socio-económicos de las personas destinatarias de estas viviendas. En tercer lugar, si el planeamiento contempla viviendas dotacionales, se debe justificar su necesidad y adecuación. Finalmente, la Memoria Social debe fijar los objetivos sociales que se pretenden alcanzar con la actuación urbanística.

### **A.1 Impulsar la obtención y gestión urbanística de suelo para destinarlo a vivienda protegida y dotacional pública**

La gestión urbanística es el instrumento esencial y primero de las políticas de vivienda y para la ejecución del Plan de Vivienda. Resulta imprescindible para una ciudad como Barcelona que quiere transformarse a través de procesos de reciclaje urbano, sin ocupar nuevo suelo, trabajando sobre la ciudad consolidada, optimizando sus posibilidades y manteniendo el modelo urbano.

Barcelona tiene una limitación estructural, ya que no dispone de suelo urbanizable, prácticamente todo el suelo del término municipal es urbano. Este hecho que imposibilita crecer en extensión, da una gran importancia y relevancia a la renovación urbana, la reinversión y reciclaje de la ciudad, y a la gestión urbanística, como instrumentos para hacer aflorar suelo y techo para atender la demanda de vivienda. Estos últimos años, estas actuaciones han comportado la obtención de unos 23.000 m<sup>2</sup> de suelo anuales por expropiaciones y alrededor de 150.000 m<sup>2</sup> por cesión gratuita.

A través de la obtención y gestión de suelo, por adquisición, expropiación, cesiones obligadas o permutas, se pueden hacer realidad las previsiones del planeamiento y su concreción en vivienda protegida y asequible, así como las de vivienda dotacional.

#### ***A.1.1 Potencial de suelo y techo destinado a vivienda protegida y dotacional***

Con el fin de cumplir con el objetivo de aumentar el número de promociones destinadas a vivienda asequible, el presente Plan Local impulsa la obtención de suelo con el fin de destinarlo a vivienda protegida (régimenes especial, general y concertado) con las calificaciones adecuadas de suelo residencial y, a vivienda dotacional pública en los suelos de sistemas calificados de HD/7, según las fórmulas jurídicas previstas por la ley y destinadas a los contingentes especiales y programas específicos. A continuación se detallan los datos del potencial de vivienda protegida / dotacional para la ejecución de planeamientos para el período 2008-2016. Esta tabla muestra una estimación orientativa del número de viviendas, en el marco de las normas urbanísticas del Plan General Metropolitano relativas a la densificación, donde los valores se han obtenido a partir de la media de referencia de la diversificación de viviendas.

	<b>Suelo (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Techo (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Número de viviendas</b>
Vivienda protegida (régimenes especial, general y concertado)	340.000 / 380.000	2.100.000 / 2.500.000	24.000 / 27.000
Vivienda dotacional	82.000 / 96.000	360.000 / 420.000	6.000 / 7.000

***Tabla 4: Potencial de vivienda protegida y dotacional para la ejecución de planeamientos para el período 2008-2016***

El Ayuntamiento de Barcelona, a partir de la Modificación del Plan General Metropolitano para la incorporación al sistema de viviendas dotacionales aprobada el 24 de enero de 2008, propone asignar suelos al destino de vivienda dotacional con una única clave urbanística (HD/7) independientemente del colectivo al que vayan dirigidas. De esta manera se unifica la regulación urbanística de las diferentes tipologías de sistemas de viviendas dotacionales públicas en suelos calificados de sistemas.

El objetivo de esta calificación genérica de la vivienda dotacional es facilitar una gestión que permita la diversificación de tipologías y usuarios de la vivienda dotacional, promoviendo la mixtura de usos y la cohesión social, en las diferentes promociones que se lleven a cabo.

*Los objetivos de promoción de vivienda protegida para el período 2008-2016 son:*

- La finalización de 6.000 viviendas protegidas que ya se encuentran en ejecución y que provienen de las promociones impulsadas en el período 2004–2007 y por tanto no están incluidas en la tabla de potenciales 2008-2016.
- La finalización de 6.000 viviendas protegidas correspondientes a las potenciales del período 2008-2016
- 6.000 viviendas en construcción correspondientes a las potenciales del período 2008-2016
- 6.000 viviendas adicionales dispondrán de planeamiento aprobado, suelo y operador; y 6.000 más se encontrarán en proceso de gestión de planeamiento.

El objetivo de ejecución de vivienda dotacional del presente Plan, en su período de vigencia, es la promoción de 5.000 nuevas viviendas, que se destinarán:

- 1.500 / 2.000 viviendas para jóvenes
- 2.000 / 2.500 viviendas para la tercera edad
- 500 / 1.000 otros colectivos específicos

Las viviendas nuevas impulsadas durante el período de vigencia del Plan (las 18.000 viviendas construidas, en construcción o con planeamiento y gestión de suelo aprobada), dispondrán de los siguientes regímenes de tenencia especificados en la Tabla 5.

Vivienda Concertada	Vivienda Protegida (regímenes especial y general)				Vivienda Dotacional
	alquiler	Venta / Derecho de superficie	Realojamiento (venta- alquiler)	Remodelación (venta- alquiler)	
venta					Alquiler (25 años)
2.000	1.000/ 1.500	7.000	1.000	1.500 / 2.000	5.000

**Tabla 5:** Regímenes de tenencia de la previsión de las viviendas nuevas impulsadas durante el período de vigencia del Plan.

#### **A.1.2 Priorizar los nuevos desarrollos urbanos en los cuales los aspectos de gestión de suelo comporten un elevado número de vivienda protegida.**

Los nuevos desarrollos urbanísticos que lleve a cabo el Ayuntamiento de Barcelona, de acuerdo con las previsiones de la memoria social de vivienda, tenderán a alcanzar unos porcentajes de vivienda protegida del 50-60%, siempre y cuando la viabilidad técnica y económica del planeamiento urbanístico así lo permita y superando en todo caso los mínimos legales del 40% previstos para el conjunto de los diferentes regímenes. Estas previsiones serán complementadas por reservas de vivienda dotacional.

El Ayuntamiento impulsará modificaciones del planeamiento de suelos con calificaciones de usos obsoletos y de recuperación de patrimonios de otras administraciones con el fin de destinar el suelo recuperado a vivienda protegida.

Planeamiento	Situación urbanística	Potencial de Vivienda Protegida
MPGM estación de Cercanías	Modificación del planeamiento redactada, pendiente de trámite de licencia de obra	200
MPGM Frente Marítimo de la Barceloneta	Pendiente redacción Modificación PGM	100
MPGM Batlló – La Magoria	En ejecución reparcelación. En redacción el proyecto de VP	600
PERI del Polvorí	Gestión finalizada. Proyectos en ejecución y redacción de las últimas viviendas	100
MPGM Colònia Castells	En ejecución gestión de suelo. Inicio 2ª fase de edificación	300
MPGM La Marina de la Zona Franca	Sectores 8, 10 y 14 Planes Mejora Urbana aprobados, Sectores 3, 6 y 14 en redacción los PMU. Reparcelación iniciada en PMU aprobados	6.400
MPGM Hospital Militar – La Farigola	En ejecución gestión suelo. Ejecutado el 1er. edificio de realojamiento; redacción proyectos 2ª fase	250
MPGM La Vall de Hebron y alrededores (Teixonera y La Clota)	Pendiente gestión de suelo. Planeamiento aprobado. PMU Teixonera I en ejecución. PMU Teixonera II pendiente de revisión. PMU La Clota conservación y renovación aprobados y pendientes de ejecución.	650
MPGM Primer Cinturón	En ejecución gestión de suelo y proyecto edificación	100
MPGM Roquetes	PAU1 pendiente ejecución reparcelación y redacción de proyectos edificación. PAU2 Pendiente modificación planeamiento	150
MPGM Torre Baró	Sectores 1 y 3 en ejecución. Sectores A y B – área 2 y Sector 4 pendientes de gestión.	700
MPGM Trinitat Nova	En ejecución Fases 1, 2 y 3; en ejecución el resto de fases	600
ARE Vallbona	Plan Director de l'ARE en trámite de aprobación inicial. Proceso de participación en marcha	1.200
MPGM Bon Pastor	En ejecución gestión de suelo y	600

	proyectos de edificación	
Transformación solar antigua prisión Trinitat Vella y alrededores	Pendiente de nueva Modificación PGM. Proceso de participación iniciado	500
MPGM La Verneda Industrial – Torrent de Estadella	Aprobación Inicial Modificación PGM julio 2008	3.800
MPGM Plaça de les Glòries, alrededores	Pendiente aprobación Planes Mejora Urbana 1, 2 y 7/6b. Redacción proyecto viviendas dotacionales	600
MPGM Meridiana Sud	En redacción Proyecto Reparcelación PAU 1 y pendiente aprobación PMU PAU 2	450
MPGM Cuarteles de Sant Andreu	Sector Mejora Urbana en ejecución. Proyecto Reparcelación PAU 2 en trámite de aprobación	1.200
MPGM Sant Andreu - La Sagrera (sectors Colorantes II, La Sagrera y Prim)	Planeamiento aprobado (MPGM) y PMU. Pendiente procesos de reparcelación y redacción de proyectos	3.000
MPGM 22@	Redacción PMU y Proyectos de Reparcelación. Edificaciones iniciadas y en redacción	2.000
MPGM nuevas viviendas dotacionales	Modificación PGM aprobada definitivamente. Proyectos en redacción	700
<b>POTENCIAL TOTAL DE VIVIENDA PROTEGIDA</b>		<b>24.200</b>

**Tabla 6:** Potenciales de vivienda protegida en planeamientos prioritarios de actuación período 2008–2016 (marzo 2009).

Estas actuaciones permitirán al Ayuntamiento impulsar nuevos desarrollos urbanos que, junto con las otras medidas que se detallan en este Plan de Vivienda, deben permitir alcanzar los objetivos de política social residencial que establece el nuevo marco normativo en materia de vivienda y que concreta el presente Plan.

Los programas de gestión urbanística, para ejecutar durante la vigencia del Plan de Vivienda 2008-2016, prevén el desarrollo de más de 50 ámbitos de planeamiento donde se obtendrá nuevo suelo para actuaciones de vivienda protegida. En concreto se prevé dar prioridad:

- Actuaciones que propongan la **creación de nuevos barrios y/o áreas residenciales** que completen los tejidos existentes de la ciudad y que favorezca una mayor cohesión social en todo el territorio de Barcelona a la vez que refuerzan su estructura urbana. Entre otros se actuará preferentemente en: MPGM Plaça de les Glòries y su entorno, MPGM Meridiana Sud, MPGM Sant Andreu – La Sagrera (sectores Colorantes II, La Sagrera y Prim), MPGM La Vall d'Hebron y entornos (Teixonera y La Clota), MPGM La Marina de la Zona Franca, MPGM 22@.

- Transformación de grandes solares por **cambio de uso de la actividad** favoreciendo la creación de nueva vivienda asequible, nuevos equipamientos y espacios verdes. Como ejemplo, se actuará en los emplazamientos de: MPGM Can Batlló–La Magòria, MPGM de los antiguos Cuarteles de Sant Andreu, solar antigua prisión de la Trinitat Vella y sus alrededores, etc.
- Se continuará dando prioridad de actuación a todas las actuaciones de **remodelación de barrios** ya iniciadas con el objetivo de finalizar estas mejoras urbanas durante el período de vigencia del Plan. Se pueden citar por su significación las actuaciones de: PERI del Polvorí, MPGM Colònia Castells, MPGM Trinitat Nova, MPGM Bon Pastor, MPGM Torre Baró, MPGM Hospital Militar – La Farigola.
- Finalmente, también se proponen actuaciones que **completen las redes urbanas** de la ciudad y aporten nueva vivienda asequible y equipamientos. Por su relevancia en este apartado se puede citar: MPGM estación de Cercanías, MPGM Frente Marítimo de la Barceloneta, MPGM Primer Cinturón, MPGM Roquetes, MPGM nuevas viviendas dotacionales, etc.

### ***A.1.3 Renovación urbana. Reservas de suelo en transformaciones del tejido urbano obsoleto.***

Una ciudad consolidada como Barcelona no puede aspirar a cubrir la demanda de vivienda de sus habitantes únicamente, ni tan solo principalmente, por medio del potencial crecimiento de la nueva construcción. Son necesarios procesos de regeneración y reformulación de los tejidos urbanos consolidados con el fin de hacer frente a las necesidades de vivienda asequible de la población.

La apuesta por la regeneración del tejido urbano obsoleto es una de las líneas principales de este Plan Local. No tiene sentido pretender impulsar un modelo de crecimiento extensivo en una ciudad como Barcelona. Hay que regenerar áreas y barrios de la ciudad para construir una ciudad densa, compacta y, sobre todo, cohesionada socialmente.

En este apartado es necesario hacer referencia a 3 tipos de actuaciones que generan nueva vivienda protegida destinada al realojamiento de vecinos afectados:

- Durante este mandato se finalizarán la mayoría de las actuaciones en los Barrios de Remodelación por patologías estructurales, ya que se han iniciado las últimas promociones en el Polvorí, Turó de la Peira, Via Trajana y Sud –oest del Besòs; mientras que se abordará la parte más importante de la remodelación en el barrio de la Trinitat Nova.
- Se actuará de manera importante en actuaciones de renovación urbana (Colònia Castells, Hospital Militar – La Farigola, el Carmel, Bon Pastor y Torre Baró) que tanto por las características de sus viviendas o por su

configuración se han convertido en áreas donde es preciso y urgente una fuerte intervención urbanística.

- Finalmente, también se prevén viviendas de realojamiento para todos los vecinos que necesiten realojamiento en los distintos planeamientos donde se actúe.

*El objetivo del presente Plan es la promoción de 2.500 a 3.000 viviendas en barrios de remodelación por patologías estructurales y barrios de remodelación urbanística y 1.500 viviendas de realojamiento en otros planeamientos.*

#### **A.1.4 Reservas de suelos dotacionales y de equipamientos destinados a otras necesidades residenciales y de alojamiento**

El Plan de Equipamientos de Barcelona 2005-2015, la herramienta de planificación, racionalización y gestión, plantea los objetivos básicos de las necesidades de los diferentes equipamientos que requiere la ciudad a medio y largo plazo. Entre estos, se contemplan también los recursos dotacionales especializados destinados al alojamiento temporal o permanente de personas con necesidades específicas, con atención a través de los recursos de los programas de los Servicios Personales. Estos son los equipamientos especializados de atención e inclusión social.

En el nuevo catálogo de equipamientos, entre otros, se contemplan las residencias para la tercera edad, las residencias para personas con discapacidad, los hogares-residencia y hogar con apoyo para personas con discapacidad, las residencias para sin techo y los *Centros Residenciales de Acción Educativa* (CRAE). A estos, hay que añadir también las residencias de estudiantes.

- *Residencias de la tercera edad*

Equipamientos dirigidos a acoger y dar atención, de manera permanente o temporal, a personas mayores de 65 años que no pueden hacer las actividades básicas de la vida diaria (higiene personal, alimentación, movilidad, etc.) o necesitan una supervisión constante (por enfermedad mental, demencia, etc.) y no cuentan con el apoyo familiar o social para continuar viviendo en su casa. El ingreso en las residencias públicas se tramita en los Centros de Servicios Sociales a través de la solicitud única.

- *Residencias para personas con discapacidad*

Son equipamientos de acogida residencial con prestación de apoyo extenso y generalizado para personas adultas, de 16 a 64 años, con discapacidad grave.

Estos equipamientos proveen de un servicio de acogida residencial sustitutivo del hogar, y de un apoyo integral personalizado con el fin de favorecer la máxima autonomía posible y un buen nivel de integración social y de calidad de vida. Respecto de la tipología de discapacidad estos equipamientos pueden especializarse en la acogida de personas: con **discapacidad psíquica**

**profunda** (grado  $\geq 75\%$ , baremo de tercera persona, no acogidos a los centros de atención especializada –CAE-); con **discapacidad psíquica no profunda y trastornos de comportamiento**; con **gran discapacidad física** (grado  $\geq 75\%$ , movilidad reducida, baremo de tercera persona, no acogidos a los CAE).

	Plazas actuales	Objetivos nuevas plazas / grado cobertura
Discapacidad psíquica profunda	41	240 / 40%
discapacidad psíquica no profunda y trastornos de comportamiento	24	90 / + 30%
gran discapacidad física	106	252 / 30%

**Tabla 7:** Previsión de equipamientos residenciales para personas con discapacidad

- *Hogares-residencia y Hogares con apoyo para personas con discapacidad*

Estos son equipamientos de acogida residencial, con prestación de apoyo intermitente o limitado para personas adultas, de 16 a 64 años, con discapacidad en grado no inferior al 65%. Pueden ser de dos tipos, dependiendo de la discapacidad: **psíquica o física no grave** no acogidas a residencias, ni a CAE, y preferentemente usuarias de centros ocupacionales; con **trastornos mentales severos** con necesidades temporales o permanentes de acogida con un nivel de autonomía que no requieren de atención sanitaria continuada.

El acceso a estos equipamientos se priorizará en función del estado de necesidad, el entorno familiar y la capacidad económica.

Los servicios que ofrecen son sustitutivos del hogar, y se orientan al mantenimiento y la mejora de la autonomía de la persona.

	Equipamientos actuales / plazas	Objetivos nuevas plazas / grado cobertura
Discapacidad física y psíquica no grave	38 / 420	368 / 50%
Trastornos mentales severos	38 / 312	175 / 90%

**Tabla 8:** Previsión de hogares residenciales para personas con discapacidad

- *Residencias para personas sin techo*

Programa municipal de atención social a personas sin techo, de abril de 2006, enmarcado dentro del Plan Municipal para la Inclusión Social, define la red municipal de equipamientos integrales para personas sin techo, con una oferta adecuada y diversificada de servicios: acogida diurna socio-educativa de carácter abierto, acogida residencial y servicios de higiene y alimentación. Los servicios de acogida residencial tienen como objetivo la superación de la exclusión residencial por medio del acceso, si es el caso, a centros residenciales de larga estancia, o bien a la vivienda de alquiler.



Los Servicios de Acogida Residencial Temporal pueden ser:

A) Servicio residencial temporal de *Primera Acogida*: Se trata de centros de acogida de primer contacto con la persona sin techo, con un tiempo de estancia corto, para valoración y derivación hacia otros recursos. El objetivo principal es dar cobertura a necesidades básicas y operar como punto de vinculación a servicios del resto de la red.

B) Servicio residencial temporal de *Atenciones Básicas*: Se trata de centros de acogida dirigidos a personas sin techo en fases de desarraigo consolidadas y avanzadas, sin capacidad ni motivación inicial para comprometerse en su propio proceso de inserción social. El objetivo principal es de cobertura de necesidades básicas, recuperación de hábitos personales y sociales, y derivación posterior hacia recursos residenciales de larga estancia (residencias de la tercera edad o de personas con discapacidad, centros de salud mental, centros socio-sanitarios...) o bien hacia recursos de la propia red de inclusión con requerimientos de más alto compromiso personal.

C) Servicio residencial temporal de *Inserción*: Se trata de centros residenciales temporales en los cuales la persona atendida se compromete a un plan de inserción personalizado. En esta tipología de centros la estancia puede ser corta, en el caso de personas con poco desarraigo social (incluyendo aquí el programa de hoteles y pensiones), o bien de media estancia en el caso de personas con un grado más avanzado de desarraigo o en situación consolidada de desestructuración.

El Servicio de viviendas de inclusión, está formado por viviendas de acogida temporal con apoyo socioeducativo con el objetivo de que las personas atendidas dentro de la red de atención a personas sin techo puedan finalizar su proceso de inserción social con el máximo de autonomía personal. Están pensadas como recurso-puente antes de finalizar el proceso de inclusión en un entorno lo más normalizado posible.

- *Centros Residenciales de Acción Educativa (CRAE)*

Son establecimientos de residencia temporal, que acogen a menores entre 3 y 18 años, bajo medida de tutela o guarda administrativa mientras no puedan retornar con su familia o no tienen una familia de acogida. Dependen de la Dirección General de Atención a la Infancia y la Adolescencia del Departamento de Bienestar y Familia de la Generalitat de Cataluña.

- *Residencias de estudiantes*

Los estudiantes universitarios son un colectivo que puede llegar a representar hasta un 10% de la población del Área Metropolitana de Barcelona. En la actualidad se pueden distinguir 3 tipos principales de lugares de residencia:

- Comparten vivienda con familiares
- Comparten vivienda con otros estudiantes
- Residencias de estudiantes y Colegios Mayores

La ciudad de Barcelona dispone de unas 6.300 plazas de residencias de estudiantes (incluidas la Vila de la UAB) y poco más de 1.400 plazas en Colegios Mayores. Esta oferta es claramente insuficiente ya que solo cubre el 4,5% del número total de estudiantes potencialmente demandantes.

*El objetivo para el período 2008–2016 es la promoción de 7 nuevas residencias de estudiantes con una capacidad de 1.500 / 2.000 plazas que se situarán preferentemente en los distritos de Ciutat Vella, Eixample, Sants – Montjuic, Les Corts, Gràcia, Sant Andreu y Sant Martí (Poblenou).*

## **A.2 Consolidar (aumentar y preservar) el Patrimonio Municipal de Suelo y Vivienda, destinados a usos de vivienda.**

La Ley 2/2002, de 14 de marzo, de Urbanismo de Cataluña, recoge la obligatoriedad de constituir este patrimonio público de suelo y vivienda (PPSV). La obligación de constituir el PPSV los requerimientos relativos a los posibles destinos de los recursos afectos, como también los procedimientos para hacer la cesión o la alienación, se formulan con independencia de la adaptación o no del planeamiento urbanístico municipal al nuevo marco legal urbanístico derivado del DL 1/2005 y el Decreto 287/2003.

Los ayuntamientos que tengan un planeamiento urbanístico general que delimite ámbitos de actuación urbanística susceptibles de generar cesiones de suelo de titularidad pública con aprovechamiento, deben diferenciar, como patrimonio separado del resto de bienes municipales, los bienes que integran el Patrimonio público de suelo y vivienda (PPSV).

Quedan afectos al PPSV los recursos patrimoniales procedentes de: aprovechamiento urbanístico de cesión obligatoria; fincas expropiadas por incumplimiento de la función social de la propiedad; fincas expropiadas para la constitución o ampliación de PPSV; importe de los diferenciales de precio/valor en las transmisiones de fincas del Registro de solares; importe de las sanciones urbanísticas.

Pero pueden aumentar de manera voluntaria el volumen del PPSV con recursos no afectos como: viviendas, compras de suelo, aportaciones dinerarias, etc.

Por lo que se refiere a los recursos de naturaleza monetaria, quedan afectos al PPSV y a sus finalidades o aplicaciones cuando aquellas proceden de: operaciones de alienación de bienes del PPSV; diferenciales de precio/valor en las transmisiones de fincas del Registro de solares, y de importe de las sanciones urbanísticas; rendimientos de la gestión de los bienes del PPSV; aprovechamiento urbanístico de cesión obligatoria, materializado total o parcialmente en dinero.

El PPSV se configura como un instrumento dinámico en constante desarrollo y necesidad de actualizaciones periódicas con el fin de reflejar las altas y las bajas llevadas a cabo al largo del tiempo.

La afectación de un recurso al PPSV solo desaparece cuando su alienación o aplicación da lugar a un bien no afecto.

Los recursos afectos al PPSV se deben destinar, de acuerdo con el artículo 153.4 del DL 1/2005, a operaciones que tengan por finalidad:

- a) Prever, poner en funcionamiento y desplegar, técnica y económicamente, la expansión de las poblaciones y la mejora de la calidad de vida.
- b) Hacer efectivo el derecho de los ciudadanos a acceder a una vivienda digna y adecuada.
- c) Intervenir en el mercado inmobiliario para abaratar el precio del suelo urbanizado y facilitar la adquisición de sistemas urbanísticos.
- d) Formar reservas para proteger y tutelar el suelo no urbanizable.

Es competencia del Ayuntamiento, dado el principio de autonomía municipal, decidir la aplicación concreta en función del abanico de supuestos legalmente admitidos y del criterio de oportunidad.

#### **A.2.1. Adquisición de suelo y/o de techo**

La adquisición directa de suelo y/o de techo tiene como objetivo aumentar la capacidad de generar nueva vivienda con protección en la ciudad, garantizando el mantenimiento del alto nivel de promoción de los últimos años, y para activar el desarrollo del planeamiento urbanístico, a partir del liderazgo municipal.

El Ayuntamiento ha venido destinando en sus presupuestos de inversión recursos para la obtención de suelos, ya sea por expropiación derivada de los planeamientos urbanísticos, o por adquisición directa a sus propietarios.

En los últimos años, los presupuestos municipales han venido destinando alrededor de unos 20 M€ anuales para la adquisición de suelo y viviendas destinados a su disposición para vivienda pública.

Los procesos de expropiación, de concertación y cesiones urbanísticas para la obtención de suelo y liberalización de este, derivado del planeamiento y la gestión, han comportado un gasto de unos 45 M€ durante el 2008.

A estas cantidades hay que añadir unos 20 M€ por los procesos de gestión de suelo derivados del planeamiento, para la preparación del suelo para la edificación, que engloban indemnizaciones, derribos y urbanizaciones ligadas a la promoción de las viviendas.

*El objetivo del Plan es reforzar los aspectos de obtención y gestión de suelo, especialmente en la obtención de suelos y techos, prioritariamente en aquellas expropiaciones estratégicas y en los procesos de reparcelación, con la adquisición de techo por costes de indemnización y urbanización, para el despliegue de los objetivos de producción de vivienda protegida. La inversión en el plazo del Plan superará los 1.200 M€.*

### **A.2.2. Recursos obtenidos de la cesión del 10% de los terrenos con aprovechamiento urbanístico de nuevos desarrollos urbanos.**

La Ley de Urbanismo establece la cesión gratuita al Ayuntamiento, del suelo necesario para edificar el techo correspondiente al 10% del aprovechamiento urbanístico de los sectores de transformación de suelo urbano.

El artículo 45.2 de esta misma ley faculta al Ayuntamiento para distribuir la cesión de suelo con aprovechamiento proporcionalmente entre las diferentes calificaciones de zona del ámbito de actuación, con el objetivo de asegurar la participación de la iniciativa privada en la construcción de viviendas de protección pública.

En el artículo 45.3 se establece que la cesión del suelo puede ser sustituida por su equivalente en otros terrenos fuera del sector o polígono siempre que esto suponga una mejora de la política de vivienda.

*Las estimaciones para el período de vigencia del Plan apuntan a que las cesiones de aprovechamientos de los planeamientos prioritarios supondrá un potencial mínimo de suelo que permitirá la construcción de entre 1.200 y 1.500 viviendas.*

### **A.2.3. Priorizar las permutas de suelo público por vivienda ya construida o por mayor cantidad de suelo por vivienda protegida.**

El Ayuntamiento priorizará, en los concursos para la adjudicación de suelos, las permutas de suelo público por vivienda ya construida, o por mayor cantidad de suelo destinado a vivienda protegida, con el objetivo de incrementar el parque público municipal destinado al alquiler. El Patronato Municipal de Vivienda de Barcelona se encargará de gestionar el destino de las viviendas obtenidas en estos procesos.

*Por este mecanismo se pueden obtener alrededor de 250 viviendas protegidas de titularidad pública, destinadas al fondo público de alquiler social.*

### **A.2.4. Priorizar el mantenimiento de la propiedad pública del suelo en las actuaciones municipales. Aplicación del derecho de superficie.**

La producción de nueva vivienda no destinada a realojamiento llevada a cabo directamente por el Ayuntamiento, mediante el Patronato Municipal de la Vivienda de Barcelona, se hará únicamente en régimen de alquiler y en derecho de superficie con el objetivo de garantizar el mantenimiento de la propiedad pública del suelo.

El nuevo marco legislativo en materia de urbanismo y vivienda imprime un cambio de rumbo respecto de las políticas públicas de finales del siglo XX, las cuales se caracterizaban por el fomento de la propiedad privada de las viviendas de protección oficial. En cambio, el nuevo marco normativo contempla el derecho a superficie como nuevo régimen de tenencia y uso de las viviendas de protección oficial que prioriza el derecho de uso por encima del

derecho a la propiedad y permite el mantenimiento de la propiedad pública del suelo.

Este Plan Local priorizará el derecho de superficie como instrumento para ofrecer una vivienda digna a las personas con menos recursos económicos sin que esto suponga una descapitalización pública ni una reducción de la capacidad futura de intervención pública en el mercado de la vivienda. En este sentido, también se potenciará la cesión de suelo bajo condiciones de uso de la vivienda en derecho de superficie por los operadores privados de carácter social.

Los solares municipales cedidos a otros operadores públicos (REGESA, INCASOL) para promociones no vinculadas a remodelaciones de barrios o al realojamiento en procesos de renovación urbana, se destinarán prioritariamente a régimen de alquiler o en derecho de superficie.

*El Plan de Vivienda propone un objetivo de destinar 2.000 de las viviendas protegidas en régimen de derecho de superficie para el período 2008–2016.*

## **B. Atender la demanda social de vivienda, incrementando y diversificando la oferta de vivienda protegida y asequible**

Con el fin de garantizar el derecho a la vivienda a los hogares que no pueden acceder a una vivienda libre, este Plan de Vivienda prevé, de acuerdo con la ley 18/2007, del 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, una serie de actuaciones de nueva construcción de viviendas con protección pública. Las modalidades de protección varían en función del nivel de renta, valorado en relación al IPREM<sup>7</sup>, y de las características socio-familiares de los hogares destinatarios.

El procedimiento de adjudicación de estas viviendas variará según la modalidad de protección. Se realizará mediante baremación o bien mediante sorteo público. Se establecerá una reserva de viviendas de contingentes especiales con el fin de atender las necesidades residenciales de colectivos específicos, que, tal y como prevé la ley de vivienda, no será inferior al 10% de las viviendas protegidas públicas de nueva construcción. Se definirán a partir de lo descrito en el artículo 99 de la ley 18/2007, cuatro grupos de contingentes especiales: el colectivo de personas mayores, el colectivo de personas con discapacidad, las mujeres víctimas de violencia machista y el colectivo de personas socialmente vulnerables.

Con el fin de favorecer el arraigo comunitario y el tejido social de los barrios de la ciudad, se establecerá una reserva territorial en los procesos de adjudicación de viviendas de protección pública para personas residentes en el mismo ámbito del entorno de la promoción de viviendas. Los procesos de adjudicación serán regulados por el Registro de Solicitantes de Viviendas con Protección Oficial y por las bases de adjudicación en cada caso. El ámbito territorial se definirá formado por los barrios incluidos dentro de un radio de 500 metros alrededor del punto donde está ubicada la promoción. Esta reserva territorial será como máximo del 25% para cada promoción. Quedarán excluidas de la reserva territorial las viviendas dotacionales públicas destinadas a emergencias sociales y urgencias sociales.

### **B.1 Demandantes de vivienda protegida con rentas de hasta 2,5 veces el IPREM.**

Los hogares destinatarios son aquellos que conforman unidades convivenciales con ingresos inferiores a 2,5 veces el IPREM o que necesiten

---

<sup>7</sup> Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM). Se utiliza como referencia del nivel de renta que sirve para determinar la cuantía de determinadas prestaciones o para acceder a determinados beneficios, prestaciones o servicios públicos. Para el año **2008** las cuantías serán las siguientes (*REAL DECRETO-LEY 1/2008, de 18 de enero - BOE 19/1/2008*):

- IPREM mensual: **516,90 euros**
- IPREM anual (14 pagas): **7.236,60 euros**

atenciones especiales por algún tipo de vulnerabilidad socio-económica que puede conducir a la exclusión social.

Los instrumentos de actuación en este segmento de renta, por lo que se refiere a viviendas de nueva construcción, serán los siguientes:

- ***El fondo público de vivienda de alquiler social***

El objetivo es impulsar un parque público de alquiler social para las personas con rentas inferiores a 2 veces el IPREM, cuya situación está relativamente cronificada, lo cual les impide el acceso a la vivienda protegida.

Formarán parte de este fondo de alquiler social las antiguas viviendas de promoción pública y las de calificación agotada administradas por el Patronato Municipal de la Vivienda, Fomento de Ciutat Vella, SA y ADIGSA, las viviendas cedidas en alquiler o vitalicio calificadas como viviendas de Protección Oficial de Promoción Pública, o con calificación agotada, las procedentes de permutas de suelo, las viviendas destinadas a afectados urbanísticos, y todas las de nueva construcción procedentes de la reserva mínima de un 5% de todas las viviendas de alquiler de nueva construcción que se promuevan por el Ayuntamiento, en suelo no dotacional; otras viviendas que las administraciones consorciadas aporten; y cualquier otra vivienda que el Consorcio pueda obtener por cesión, donación, convenio, alquiler o compra, con esta destinación y uso.

Se garantizarán las subvenciones necesarias con el fin de que el pago de la renta de alquiler de estas viviendas no supere, en ningún caso, el 30% de los ingresos del adjudicatario.

Las viviendas del fondo se destinarán a cubrir, en primer lugar, las situaciones de emergencias sociales, situaciones sobrevenidas que requieren una actuación residencial inmediata (desalojos, catástrofes...), y en segundo lugar, a atender las situaciones de vulnerabilidad social y económica.

El acceso, tal como establece el Reglamento del Registro de Solicitantes de Viviendas con Protección Oficial de Barcelona, salvo los casos de emergencia social, se realizará por baremación, de acuerdo con criterios establecidos conjuntamente con Servicios Personales del Ayuntamiento.

Se constituirá una Mesa de valoración para la adjudicación de las viviendas para emergencias sociales, que priorizará entre las solicitudes recibidas y formulará la propuesta de adjudicación o denegación.

- ***Vivienda dotacional pública:***

El apartado j) del artículo 3 de la Ley del derecho a la vivienda define la vivienda dotacional como la destinada a satisfacer las necesidades temporales de personas con dificultades de emancipación o que requieren acogida o asistencia residencial. La superficie de estas viviendas está

determinada por las necesidades que se deben satisfacer. También se consideran en esta definición, las destinadas a estancias de corta duración de personas con necesidad de acompañamiento para asegurar su inserción social, con tipologías y diseños que permitan el uso compartido por personas sin lazos familiares.

Los colectivos destinatarios de la vivienda dotacional pública pueden ser clasificados en cuatro categorías:

*1. Viviendas dotacionales para jóvenes:*

Este recurso residencial está pensado como primera vivienda para la emancipación de los jóvenes con recursos económicos, por unidad de convivencia, hasta 3,5 veces el IPREM. El objetivo es garantizar el acceso a la vivienda asequible por este sector de población asegurando el equilibrio demográfico y social de la ciudad. El procedimiento de adjudicación de estas viviendas será a través del Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida.

*2. Viviendas dotacionales con servicios para la tercera edad:*

Con el fin de dar respuesta a la demanda cada vez más generalizada de la tercera edad, se priorizará la construcción de viviendas dotacionales destinadas a este sector de población, especialmente para la gente mayor que vive con recursos económicos limitados (hasta 2,5 veces IPREM) en viviendas inadecuadas.

Estas viviendas dotacionales son apartamentos con servicios para personas mayores con autonomía propia. Además de ofrecer una vivienda funcional por las características específicas y las limitaciones propias de la edad de los usuarios, se complementan con servicios personalizados de apoyo, solicitados por los usuarios en los Servicios Sociales, en función de su situación personal. La adjudicación de estas viviendas se realizará mediante el reglamento de baremación establecido.

*3. Viviendas dotacionales para contingentes especiales:*

Viviendas dotacionales destinadas a cubrir las necesidades temporales de vivienda de colectivos específicos y grupos en riesgo de exclusión social (familias monoparentales, personas discapacitadas, viviendas de inclusión,...), o con ingresos familiares inferiores a 2,5 veces el IPREM. La adjudicación de estas viviendas se realizará mediante unos criterios de baremación que se desarrollarán para cada contingente.

Se definen cuatro grupos de contingentes especiales: el colectivo de personas mayores, el colectivo de personas con discapacidad, las mujeres víctimas de violencia machista y el colectivo de personas socialmente vulnerables.



El contingente de personas con discapacidad, que integra también a las personas con movilidad reducida, se dotará con una reserva de viviendas protegidas, que será superior al 3% que fija el artículo 99 de la Ley 18/2007 del derecho a la vivienda para personas con movilidad reducida.

#### *4. Viviendas dotacionales para situaciones de emergencia social:*

Viviendas dotacionales destinadas a atender situaciones temporales de emergencia social provocadas por situaciones sobrevenidas, con resultado de pérdida de la vivienda. A diferencia del resto de viviendas dotacionales, la adjudicación de viviendas para estas situaciones no estará sujeta a procesos de sorteo ni de baremación, sino que serán adjudicadas de manera directa por los agentes gestores de acuerdo con el informe emitido por la mesa de valoración para la adjudicación.

- ***Vivienda protegida en derecho de superficie:***

El decreto 244/2005 del Gobierno de la Generalitat, reconoce el derecho de superficie como un régimen de tenencia, asimilado, a todos los efectos, a los otros regímenes de vivienda protegida. Este instrumento va dirigido a priorizar el derecho de alojamiento (derecho de uso) por encima de la inversión (derecho de propiedad). Por parte del Ayuntamiento, implica el compromiso de no vender el suelo destinado a vivienda protegida.

Las viviendas en derecho de superficie con financiación de protección pública se pueden destinar en parte a hogares con ingresos ponderados entre 1,5 y 2,5 veces el IPREM. El procedimiento de adjudicación de estas viviendas será a través del Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida.

- ***Viviendas con protección oficial para destinar al arrendamiento de régimen especial a 25 años:***

El Decreto 50/2009, de 24 de marzo y el Decreto 244/2005, de 8 de noviembre, de despliegue del Plan para el Derecho a la Vivienda 2004-2007 del Gobierno de la Generalitat, disponen Promociones de viviendas de alquiler financiadas a 25 años con ayuda pública. El alquiler mensual máximo por m<sup>2</sup> de superficie útil de la vivienda no puede exceder de 4,04 euros/m<sup>2</sup>/mes, para el año 2008. Los destinatarios deben tener ingresos familiares entre 1,5 y 2,5 veces el IPREM. El procedimiento de adjudicación de estas viviendas será a través del Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida.

- ***Viviendas con protección oficial para destinar al arrendamiento de régimen general a 25 años:***

Se trata de promociones de viviendas de alquiler financiadas a veinticinco años con ayuda pública. El alquiler mensual máximo por m<sup>2</sup> de superficie útil de la vivienda no puede exceder de 5,66 euros/m<sup>2</sup>/mes, para el año 2008. Los ingresos familiares de los adjudicatarios serán de 2,5 veces el IPREM.

El procedimiento de adjudicación de estas viviendas será a través del Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida.

En la tabla 9 se detallan las estimaciones cuantitativas para las diferentes modalidades de vivienda con protección oficial destinada a personas o unidades convivenciales con ingresos inferiores a 2,5 veces el IPREM.

Fondo público de alquiler social	Vivienda dotacional	VP Derecho de superficie	VPO Alquiler de RE y de RG de 25 años
400-500	6.000-7.000	800	1.000-1.300

**Tabla 9:** Estimaciones cuantitativas de las modalidades de viviendas con protección oficial destinadas a personas o unidades convivenciales con ingresos inferiores a 2,5 veces el IPREM.

## **B.2 Demandantes de vivienda protegida con rentas entre 2,5 y 4,5 veces el IPREM**

Los destinatarios de vivienda protegida son las familias o unidades de convivencia que tienen ingresos ponderados comprendidos entre 2,5 y 4,5 veces el IPREM, y que carecen de una vivienda digna o tienen dificultad para mantener la que ya tienen. Comprende, pues, el conjunto de demandantes con ingresos intermedios, con necesidad de acceder a una vivienda con protección pública de venta o de alquiler, en las siguientes modalidades:

- **Viviendas con protección oficial para destinar al arrendamiento de régimen general a 10 años:**

Promociones de viviendas de alquiler financiadas a diez años con ayuda pública. El alquiler mensual máximo por m<sup>2</sup> de superficie útil de la vivienda no puede exceder de 8,89 euros/m<sup>2</sup>/mes, para el año 2008. Los destinatarios son los hogares con ingresos entre 3,5 y 4,5 veces el IPREM.

- **Viviendas con protección oficial para destinar al arrendamiento de régimen general a 25 años:**

Se trata de promociones de viviendas de alquiler financiadas a veinticinco años con ayuda pública. El alquiler mensual máximo por m<sup>2</sup> de superficie útil de la vivienda no puede exceder de 5,66 euros/m<sup>2</sup>/mes, para el año 2008. Los ingresos familiares de los adjudicatarios estarán entre 2,5 y 3,5 veces el IPREM.

- **Vivienda protegida en derecho de superficie:**

Las viviendas en derecho de superficie con financiación de protección pública pueden ser destinadas también a hogares con ingresos ponderados entre 2,5 y 4,5 veces el IPREM.

- ***Vivienda protegida de compra en régimen general y vivienda de alquiler con opción de compra en régimen general:***

Viviendas en régimen de protección pública de venta (el precio máximo de los cuales, por m<sup>2</sup> de superficie útil, para el año 2008 es de 1.940,48 €) y acogidas a las ayudas previstas para los promotores de viviendas con protección oficial de régimen general a 10 años, con opción de compra de la vivienda arrendada. Los ingresos familiares de los adjudicatarios están entre 3,5 y 4,5 veces el IPREM.

- ***Viviendas dotacionales públicas para jóvenes***

Este recurso residencial está pensado como primera vivienda para la emancipación de los jóvenes con recursos económicos, por unidad de convivencia, hasta 3,5 veces el IPREM.

- ***Viviendas dotacionales para la tercera edad:***

La regulación del régimen de alquiler contempla la construcción de viviendas dotacionales sin servicios, destinadas a personas mayores con autonomía, y con recursos económicos de hasta 4,5 veces el IPREM.

- ***Viviendas dotacionales públicas para otros colectivos específicos***

Viviendas dotacionales destinadas a cubrir las necesidades temporales de vivienda de colectivos específicos (familias monoparentales, personas discapacitadas,...) con ingresos familiares de hasta 4,5 veces el IPREM.

El procedimiento de adjudicación de estas viviendas será a través del Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida. Los agentes gestores de estas modalidades de vivienda protegida pueden ser operadores privados con obligación o no de construir vivienda protegida, promotores públicos (PMVB, REGESA, INCASOL), promotores cooperativos y promotores sociales.

La tabla 10 resume las estimaciones cuantitativas de las modalidades de vivienda con protección oficial destinadas a personas o unidades convivenciales con ingresos entre 2,5 y 4,5 veces el IPREM.

VPO Alquiler de RG a 10 años	VPO Alquiler de RG a 25 años	VP derecho de superficie	VPO régimen general
200	300-500	1.200	6.000-7.000

**Tabla10:** Estimaciones cuantitativas de las modalidades de viviendas con protección oficial destinadas a personas o unidades convivenciales con ingresos entre 2,5 y 4,5 veces el IPREM.

### **B.3 Demandantes de vivienda protegida con rentas hasta 6,5 veces el IPREM**

Los demandantes de viviendas protegidas con rentas altas son aquellas personas o unidades convivenciales con rentas hasta 6,5 veces el IPREM. Las

modalidades de viviendas con protección pública a las que pueden acceder son las siguientes

- ***Vivienda de precio concertado de Cataluña y alquiler con opción de compra de la vivienda concertada:***

Viviendas en régimen de protección pública de venta y acogidas a las ayudas previstas para los promotores de viviendas con protección oficial con opción de compra de la vivienda arrendada. Los precios máximos de venta por metro cuadrado de superficie útil de la vivienda concertada para el año 2008 es de 4.000 €. Los destinatarios son las personas o unidades familiares con ingresos familiares ponderados no superiores a 6,2 veces el IRSC<sup>8</sup>.

- ***Vivienda de protección oficial de precio concertado y vivienda de alquiler con opción de compra en régimen concertado:***

Viviendas en régimen de protección pública de venta y acogidas a las ayudas previstas para los promotores de viviendas con protección oficial con opción de compra de la vivienda arrendada. El precio máximo por m<sup>2</sup> de superficie útil de la vivienda para el año 2008 es de 3.001,68 €. Los destinatarios son los hogares con ingresos entre 3 y 6.5 veces el IPREM.

El procedimiento de adjudicación de estas viviendas será a través del Registro de Solicitantes mediante sorteo público. Los promotores de estas viviendas son operadores privados con obligación o no de construir vivienda protegida.

La tabla 11 resume las estimaciones cuantitativas de las modalidades de vivienda con protección oficial destinadas a personas o unidades convivenciales con ingresos de hasta 6,5 veces el IPREM

Concertada Catalana	Vivienda protegida concertada
10% de la nueva vivienda libre	2.000

***Tabla11: Estimaciones cuantitativas de las modalidades de viviendas con protección oficial destinadas a personas o unidades convivenciales con ingresos de hasta 6,5 veces el IPREM.***

---

<sup>8</sup> El Indicador de Renta de Suficiencia de Cataluña (IRSC) es el indicador para aquellas prestaciones y servicios competencia del gobierno de la Generalitat de Cataluña en sustitución del IPREM de ámbito estatal. La Ley 7/2008, de 5 de junio, de modificación de la Ley 16/2007, de 21 de diciembre, de Presupuestos de la Generalitat de Cataluña para 2008, fija los siguientes valores:

- IRSC mensual: **552,44 euros**
- IRSC anual (14 pagas): **7.734,16 euros**

#### **B.4 Realojamiento de afectados de procesos de renovación urbana.**

El artículo 78.12 de la Ley 18/2007, del 28 de diciembre, del derecho a la vivienda establece las condiciones básicas de acceso y el régimen jurídico de las viviendas de sustitución destinadas a hacer efectivo el derecho de realojamiento. El objetivo principal es ofrecer un tipo de acceso a una vivienda con protección oficial específica para aquellas personas que, por el solo hecho de residir en una vivienda situada en un ámbito de actuación de renovación urbana, se ven obligadas, previos los trámites legales pertinentes, a desocupar el inmueble afectado.

Actualmente, se está elaborando el decreto que debe desarrollar esta nueva figura, que incorporará la modificación de la regulación urbanística del derecho de realojamiento contenida en el artículo 128 del Reglamento de la Ley de urbanismo, para guardar coherencia con el régimen jurídico que se establece para las viviendas de sustitución y, para introducir modificaciones en la regulación actual para precisarla, a partir de la experiencia alcanzada en su aplicación práctica.

La definición de la nueva tipología de vivienda con protección oficial, denominada Vivienda para Afectados Urbanísticos (VAUS), está estrictamente vinculada a la obligación de realojamiento como resultado de actuaciones urbanísticas. Son aquellas viviendas con protección oficial destinadas a acoger en régimen de realojamiento a los titulares del derecho de realojamiento afectados por actuaciones de renovación urbana.

Los agentes gestores son los operadores privados con obligación de cumplimiento de los deberes de realojamiento; operadores públicos (PMVB, REGESA, INCASOL).

<b>Viviendas Afectados Urbanísticos</b>
<b>4.000</b>

**Tabla12:** *Estimaciones cuantitativas del número de viviendas destinadas a realojar a los afectados por actuaciones urbanísticas.*

#### **B.5 Atención a otras necesidades residenciales y de alojamiento temporales.**

Aparte de la cobertura de las necesidades de vivienda, hay situaciones que requieren recursos de alojamiento, temporales y específicos, que se cubren con las dotaciones de equipamientos o por fórmulas habitacionales concretas. Su desarrollo se inscribe principalmente en el Plan de Equipamientos de Barcelona, aunque alguno de estos recursos pueda ser cubierto con previsiones del Plan de Vivienda.

##### **B.5.1. Desarrollo del plan de equipamientos residenciales para colectivos vulnerables**

- *Residencias para la tercera edad:*

Equipamientos dirigidos a acoger y atender, de manera permanente o temporal, a personas mayores de 65 años que no pueden hacer las actividades básicas de la vida diaria (higiene personal, alimentación, movilidad, etc.) o que necesitan una supervisión constante (por enfermedad mental, demencia, etc.) y no cuentan con el apoyo familiar o social para continuar viviendo en su casa. El ingreso en las residencias públicas se tramita en los centros de servicios sociales mediante la solicitud única. En 2007 había 1.537 plazas residenciales públicas para la tercera edad, formadas por servicios de hogar residencia y servicios de residencia asistida.

- *Persones con discapacidades físicas, psíquicas o sensoriales:*

Los servicios de acogida residencial para personas con discapacidad están formados por residencias y hogares-residencia para personas con discapacidad física; residencias para personas adultas con gran discapacidad física; hogares-residencia para personas adultas con discapacidad intelectual y trastorno de la estructura de la personalidad; y pisos tutelados para personas adultas (de 18 a 65 años) con discapacidad intelectual, como segunda fase de aprendizaje después de la residencia.

La tabla 13 presenta los servicios de acogida residencial para personas con discapacidad actualmente existentes en Barcelona.

<b>Servicios Residenciales</b>		
Servicio Residencial Experimental Vila Olímpica. Hogar-Residencia Vila Olímpica	Equipamiento público para personas con discapacidad física	3 apartamentos 6 plazas
Residencia Amílcar	Personas adultas con gran discapacidad física. Titularidad del ICASS, gestionado por el IMPD	18 plazas
Hogar-Residencia Valldaura	Personas adultas con discapacidad intelectual y trastorno de la estructura de la personalidad. Titularidad del ICASS, gestionado por el IMPD	24 plazas
Pisos tutelados Casa Bloc	Personas adultas (18 a 65 años) con discapacidad intelectual, como segunda fase de aprendizaje en la Residencia Valldaura. Titularidad del IMPD	2 pisos 8 plazas

**Tabla 13:** *Servicios de acogida residencial para personas con discapacidad actualmente existentes en Barcelona.*

- *Centros Residenciales de Acción Educativa (CRAE):*

Son establecimientos, dependientes de la Generalitat de Cataluña que acogen a los menores bajo medida de tutela o guarda administrativa mientras no pueden volver con su familia o no tienen una familia de acogida. Los CRAE son recursos residenciales socioeducativos que acogen a

menores de 3 a 18 años en situación familiar de riesgo social. Es un recurso alternativo a la familia desde donde se debe facilitar una respuesta a las necesidades materiales, físicas, afectivas, psíquicas y sociales, a fin de procurar un desarrollo global y armonioso de los menores atendidos para facilitar la autonomía personal. Es un recurso temporal de estancia limitada, que pone el énfasis en trabajar la vuelta a casa del menor (cuando sea posible), o la posible acogida en familia ajena.

- *Persones sin techo. Viviendas de Inclusión:*

Se define a las personas sin hogar, a todas aquellas que no pueden acceder o conservar un alojamiento adecuado, adaptado a su situación personal, permanente y que proporcione un marco estable de convivencia, ya sea por razones económicas o sociales, o bien porque tienen dificultades para llevar a cabo una vida autónoma.

La noche del 12 de marzo de 2008, la Obra Social de Caixa de Catalunya organizó, junto con la Red de Atención a Personas Sin Techo de la Ciudad de Barcelona, el Ayuntamiento y la Fundación *Arrels*, el primer recuento de personas sin techo en Barcelona. Este recuento dio lugar a un trabajo de aproximación de esta realidad<sup>9</sup>.

De este recuento se detectaron 658 personas pernoctando en la calle y 265 en asentamientos. Además, 955 personas fueron atendidas en los recursos residenciales de la Red de Atención a Personas sin techo. En total se contabilizaron 1.878 personas.

El perfil que nos muestra el estudio, es mayoritariamente masculino (89,5%), relativamente joven, con una media de 41 años, y con una proporción alta de extranjeros (62%). Las tres cuartas partes tienen algunos ingresos, aunque insuficientes para una vida normalizada.

El programa de atención a personas sin techo, del Área de Acción Social y Ciudadanía, ha recibido un gran impulso con el despliegue de una completa red de servicios:

- Los servicios de acogida residencial, con una diversificación que permite dar respuesta a las diferentes características y grados de necesidad de las personas que es necesario atender: primera acogida, acogida residencial de atenciones básicas, acogida residencial de inserción y viviendas de inclusión; en total, han sido 689 plazas, que han acogido a 4.799 personas.
- La atención en medio abierto, primera acogida y tratamiento, un servicio formado por 32 profesionales.
- Las 215 plazas de centro de día, distribuidas en cinco centros, para acoger de 9 de la mañana a 8 de la tarde, de lunes a viernes, durante todo el año, a personas sin techo para que puedan llevar a cabo allí actividades orientadas

---

<sup>9</sup> *Qui dorm al carrer?. Una investigació social i ciutadana sobre les persones sense sostre*, Pedro José Cabrera, María José Rubio, Jaume Blasco. Observatori de la Inclusió Social 4. Colección *Eines per a la Inclusió*. Fundació Caixa Catalunya. Noviembre 2008.

a potenciar las relaciones sociales y la adquisición o recuperación de hábitos personales, higiénicos, culturales, domésticos y laborales.

La oferta residencial y de alojamiento disponible actualmente se describe en la Tabla 14:

Tipo de acogida	Centro	Plazas	Personas diferentes acogidas
Primera Acogida	Zona Franca	120	789
	Almogàvers	80	1.084
	Sant Gervasi	60	1.338
Atenciones Básicas	Meridiana	40	137
	Horta	30	78
Inserción	Can Planas	50	168
	Sant Joan de Déu	50	361
	Sta. Lluïsa de Marillac	34	120
	Hoteles	130	566
Viviendas de Inclusión	Zona Nord, Sud y Oest	95	158
<b>TOTAL</b>		<b>689</b>	<b>4.799</b>

**Tabla 14:** Acogida residencial de personas sin techo. Dirección de Acción Social, 2007

El artículo 70 de la ley 18/2007, del 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, reconoce la necesidad de dar apoyo público a las “viviendas de inserción”. Se trata de una red de viviendas que aloja a personas con un alto grado de vulnerabilidad residencial que necesita un tipo de apoyo especializado. Son personas que no pueden acceder autónomamente al mercado de alquiler, bien por razones administrativas, bien porque necesitan algún tipo de tutela: ya sea con la presencia permanente o con la supervisión puntual de educadores sociales.

Los entes gestores de los pisos que forman la red de viviendas de inserción son entidades privadas sin ánimo de lucro que están coordinadas por el Área de Inclusión de la Fundación Caixa Catalunya. La Red de Viviendas de Inclusión la forman en Barcelona 48 entidades (el 52,75% del conjunto de entidades de la RVI). Estas entidades gestionan en la ciudad 197 viviendas, el 63,7% de las cuales son de alquiler, un 19,4 de propiedad y un 16,9% de cesión (administración, particulares u otras entidades)<sup>10</sup>.

El Ayuntamiento de Barcelona dispone de un parque de pisos con esta finalidad que se pretende ampliar en el período de este Plan.

*Los objetivos para el período del Plan, son la disposición de unas 120 nuevas viviendas de inclusión, de las cuales, 54 públicas y el resto para cesión a las entidades de la Red de Viviendas de Inclusión.*

<sup>10</sup> Informe 2007 de la Red de viviendas de Inclusión. Observatori de la Inclusió Social. Fundació Un Sol Món de Caixa Catalunya. Julio de 2008.



- *Alojamiento de corta estancia para familiares de pacientes hospitalarios infantiles (Hotel de pacientes):*

Un hotel de pacientes es un servicio de alojamiento destinado a todos aquellos niños y adolescentes (y a sus familiares) que necesitan servicios sanitarios lejos de sus lugares de origen, ya sea en régimen de hospitalización o con carácter ambulatorio (hospital de día). Es una alternativa a la hospitalización, cuando esta no se requiere necesariamente, en tratamientos prolongados diariamente. Existen diversas ofertas de fundaciones e instituciones privadas.

Las tipologías de viviendas que destinar, cuando es el caso, depende del tipo de requerimiento asistencial; pueden ser desde equipamientos específicos, viviendas dotacionales, viviendas del Fondo de alquiler social, o viviendas de alquiler a 30 años.

Los agentes gestores, son normalmente los correspondientes a los programas especializados de servicios sociales, el PMVB, o entidades sociales privadas.

Las estimaciones de previsiones del número de places y la tipología de equipamiento es la que se describe a la tabla 15.

TIPO DE ALOJAMIENTO	Definición usuarios	Situación actual	Previsión 2016
Pisos Inclusión públicos	Familias o individuos que han hecho un proceso en Centros residenciales y pueden acceder con una tutela	24	75
Red de viviendas de inclusión	Viviendas de inclusión de entidades sociales y Fundaciones	197	260
Fondo de Alquiler Social	Familias afectadas por desalojo, sentencia de separación, maltrato, etc.	Solo en Ciutat Vella	400-500
Pisos puente para mujeres maltratadas	Recorrido residencial posterior a la casa de acogida	---	16
Pisos para usuarios con vulnerabilidad económica	Familias o grupos de individuos procedentes de pisos de inclusión o Servicios Sociales Básicos, autónomos para vivir solos con coste de alquiler bajo.	---	125
CRAES	Menores bajo medida de tutela o guarda administrativa en situación familiar de riesgo social	22 (420 plazas)	28 (500 plazas)*

**Tabla 15:** Equipamientos residenciales para colectivos vulnerables.  
(\*Objetivo para el 2012)

### **B.5.2. Residencias de estudiantes**

Los estudiantes universitarios son un colectivo que representa poco más del 6% de la población del Área Metropolitana de Barcelona. Cada curso puede haber hasta 200.000 estudiantes universitarios, de los cuales alrededor de un

7% son extranjeros. De los estudiantes nacionales, un 44-45% son del resto de Cataluña y entre el 12-13% del resto del estado español.

La demanda se puede segmentar de la siguiente manera:

- Estudiantes que vienen del resto de Cataluña y del Estado (1r y 2º ciclo de estudios), con edades entre 18 y 23 años. Período de estancia de 9 meses.
- Estudiantes Erasmus o similares, con edades comprendidas entre los 20 y 22 años. La duración de la estancia varía entre 4 hasta 9 meses.
- Estudiantes de tercer ciclo, Másters, Doctorados, Posgrados. Pueden venir solos o con pareja o la familia. La estancia varía entre 1 o 2 años.

A esta demanda hay que incorporar la demanda residencial especializada de profesores, que se ha ido incrementando los últimos años. Sus estancias van desde fines de semana, hasta períodos cortos de 3 a 6 meses.

La oferta residencial y de alojamiento disponible actualmente se describe en la Tabla 16.

La oferta de plazas de residencias de estudiantes y Colegios Mayores, es deficitaria frente a la demanda potencial, ya que representa alrededor del 6% de los estudiantes de fuera del Área Metropolitana. Esta insuficiencia de la oferta, comporta la cobertura de parte de la demanda de estudiantes, en pisos compartidos de alquiler.

<b>Oferta disponible en el Área Metropolitana de Barcelona (marzo 2008)</b>	
Residencias de estudiantes	6.277
Colegios Mayores	1.411
Alojamientos para estudiantes gestionados por <i>Barcelona Housing Service for Students (BHSS)</i> <sup>11</sup>	
• Pisos/apartamentos alquiler (1-4 habitaciones)	387
• Habitaciones de alquiler (pisos compartidos)	250
• Viviendas en familia	No evaluado
<b>TOTAL</b>	<b>8.325</b>

**Tabla 16:** Oferta residencial y de alojamiento para estudiantes, disponible en el Área Metropolitana de Barcelona, a marzo de 2008.

<sup>11</sup> BHSS es la central de reservas del Barcelona Centre Universitari (BCU), destinada a estudiantes y profesores que se desplazan a Barcelona por motivos de estudio, trabajo, prácticas o investigación. Ofrece todo tipo de alojamientos, desde pisos, habitaciones, residencias, albergues, hostales... Es un servicio impulsado por RESA, organismo para el alojamiento y servicios universitarios, vinculado a la Generalitat de Cataluña, al Ayuntamiento y a las universidades de Barcelona, a través del BCU.

Las residencias de estudiantes ofrecen alojamiento para largas estancias y ofrecen régimen de pensión completa o bien derecho a cocina, entre otros servicios y espacios de uso comunitario.

El Ayuntamiento de Barcelona ha firmado diversos convenios con las Universidades para poder satisfacer la demanda de alojamiento residencial de estudiantes.

El objetivo del presente Plan para el período 2008-2016, es impulsar y facilitar, conjuntamente con las universidades, la construcción de nuevas residencias de estudiantes, con el fin de mantener e incrementar el atractivo universitario de la ciudad, con una mejor oferta específica, y liberar pisos que hoy están ocupados por estudiantes y que podrían entrar en el mercado de alquiler y de segunda mano. La nueva oferta de residencias de estudiantes, cumplirá la normativa vigente de accesibilidad, con el fin de satisfacer la demanda de estudiantes con discapacidades.

Oferta actual	Nuevas plazas de residencias de estudiantes	TOTAL
7.688	1.500-2.000	9.200-9.700

**Tabla 17:** Previsiones de nuevas plazas de residencias para estudiantes.

Los agentes gestores son las Universidades, operadores sociales y privados.

*Los objetivos del período 2008-2016 es disponer entre 1.500 y 2.000 nuevas plazas residenciales para estudiantes.*

## **C. Mejora de las condiciones del parque de vivienda construida**

El fomento de la conservación y, especialmente, la rehabilitación del patrimonio inmobiliario residencial son instrumentos primordiales para garantizar el derecho de un vivienda digna a los habitantes de una ciudad consolidada como Barcelona, donde las posibilidades de crecer y hacer nuevos edificios es limitada. Las actuaciones de rehabilitación recogidas en el presente Plan tienen un doble objetivo. Por una parte, mejorar la calidad de las viviendas y del tejido urbano de la ciudad, y por otra, poner en el mercado viviendas vacantes con el fin de fomentar el alquiler asequible. La buena gestión y la rehabilitación del parque de viviendas existente son claves para poder hacer frente a la demanda de vivienda.

Hasta ahora, las actuaciones en el ámbito de la rehabilitación, subvencionadas por las diferentes administraciones, se dividían, por una parte, en programas generales, enfocados a mejorar las condiciones – seguridad, accesibilidad, sostenibilidad, etc. — de los edificios y viviendas de toda la ciudad. Y por la otra, en programas territoriales, enfocados a intervenir de manera integral en determinadas áreas y barrios de la ciudad con el fin de hacer frente a los problemas específicos que presenta el tejido urbano. Esta división de las intervenciones en rehabilitación arranca de la década de los ochenta del siglo pasado con el impulso de las áreas de rehabilitación integral (ARI) y continúa hasta la actualidad.

La filosofía de este Plan de Vivienda referente a la rehabilitación, en consonancia con la Ley para el derecho a la vivienda (artículos 36 y 37), consiste en extender las actuaciones de rehabilitación que hasta ahora estaban delimitadas en zonas concretas de la ciudad a todo el término municipal con la voluntad de, paulatinamente, ampliar las actuaciones de rehabilitación integral a todo el tejido urbano de Barcelona.

Actualmente, en el marco del Consorcio de la Vivienda de Barcelona, se está avanzando en el proceso para la aprobación de las Bases Reguladoras de Ayudas a la Rehabilitación Específicas para la Ciudad de Barcelona, que unifiquen la gestión de todas las ayudas a la rehabilitación a que se puede acceder, independientemente de su origen, con la unificación de los procesos de información y solicitud, a través de la Red de Oficinas de Vivienda, y su gestión a partir del Instituto Municipal del Paisaje Urbano y Calidad de Vida.

### **C.1 Cumplimiento del deber de conservación y mantenimiento de los edificios de viviendas**

Tal como establece la legislación de urbanismo y vivienda, los propietarios de viviendas y edificios tienen la obligación de mantenerlos y conservarlos con el fin de que puedan desarrollar su función social. El principal objetivo de velar por el cumplimiento del deber de conservación y mantenimiento de los edificios de viviendas es garantizar que las viviendas estén en condiciones de habitabilidad adecuadas para su uso.

El nuevo marco legislativo referente a vivienda y urbanismo otorga a las administraciones diversas herramientas de intervención. El artículo 30 de la Ley

del derecho a la vivienda establece que los propietarios de inmuebles destinados principalmente a uso residencial tienen el deber de conservar y rehabilitar las viviendas con el fin de garantizar que estén en condiciones de uso efectivo y adecuado por parte de las personas que viven en ellas. Con el fin de garantizar el cumplimiento de este deber, la Ley del derecho a la vivienda prevé diversas medidas de fomento y de intervención administrativa, como las órdenes de ejecución y las medidas de ejecución forzosa y, si se da el caso, medidas sancionadoras. Una vez agotadas las vías de fomento y coercitivas, se puede acordar la expropiación forzosa de la propiedad por incumplimiento de la función social de la vivienda.

El artículo 38 de esta misma ley capacita a la Generalitat y a los entes locales a ordenar la ejecución de obras y los cambios, reparaciones o las adecuaciones que sean necesarias para hacer cumplir los criterios mínimos de habitabilidad de las viviendas. El incumplimiento injustificado de una orden de ejecución habilita a la administración para adoptar medidas de ejecución forzosa como la imposición de multas coercitivas al propietario así como asumir la ejecución subsidiaria de las actuaciones de conservación necesarias.

La Ordenanza de los Usos del Paisaje Urbano de la ciudad de Barcelona, aprobada por unanimidad del Consejo Plenario del Ayuntamiento, el 26 de marzo de 1999, en sus artículos 41 a 43, ya obliga al cumplimiento del deber de conservación y mantenimiento de las fachadas y elementos exteriores de los edificios, y de disponer del correspondiente certificado de seguridad.

Si hay un incumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación, pero se justifica objetivamente por causas de incapacidad económica del propietario o en el caso de viviendas de alquiler de baja rentabilidad, la Administración debe intentar firmar un convenio de rehabilitación con el propietario con el fin de que se puedan llevar a cabo las actuaciones de rehabilitación con apoyo económico público. En el caso de Barcelona, la Red de Oficinas de Vivienda asumirá una actitud proactiva de gestión de ayudas a la rehabilitación para fomentar y agilizar estos trámites.

El deber de conservación y rehabilitación no es exigible al propietario en los supuestos que la legislación de urbanismo establece en relación a la declaración de ruina. Este tipo de declaraciones debe contener un pronunciamiento respecto de si la situación de ruina se ha producido a causa del incumplimiento previo del deber de conservación por parte del propietario. Si es así, la Administración debe incoar el expediente sancionador correspondiente y, si es el caso, velar para garantizar el derecho de retorno de los ocupantes cuando no sean responsables del deterioro. Una vez transcurridos dos años desde la declaración de ruina, si el propietario no ha rehabilitado el edificio, el Ayuntamiento puede incluirlo en el Registro Municipal de Solares sin Edificar con el fin de impulsar la rehabilitación del edificio y la puesta en el mercado de alquiler protegido de las viviendas que contiene.

El artículo 123 de la Ley del derecho a la vivienda considera una infracción muy grave en materia de calidad del parque inmobiliario el incumplimiento del deber de conservación y rehabilitación si comporta un riesgo para la seguridad de las personas o un incumplimiento de un programa previo de rehabilitación forzoso

(apartado f). Asimismo, el artículo 40 establece que una vez agotadas las vías de fomento y coercitivas expuestas más arriba, la administración puede acordar la expropiación forzosa de la propiedad por incumplimiento del deber de conservación y rehabilitación si este incumplimiento comporta un riesgo para la seguridad de las personas y si el ámbito territorial en el que está ubicado el edificio ha sido declarado como área de fuerte y acreditada demanda residencial.

Para ejercer la potestad expropiatoria, el Ayuntamiento deberá instruir previamente un expediente de incumplimiento de la función social de la propiedad inmobiliaria que se expropia. Las propiedades inmobiliarias eventualmente expropiadas pasarán a formar parte del Patrimonio Municipal de Suelo y Vivienda y serán gestionadas en función de los objetivos establecidos en este Plan Local.

Los objetivos del presente Plan se centran en los siguientes aspectos:

- Revisión de las ordenanzas vinculadas a la rehabilitación (la Ordenanza de los Usos del Paisaje Urbano de la ciudad de Barcelona y las ordenanzas metropolitanas), que contemple y actualice, junto a las medidas de promoción y de intervención, las medidas sancionadoras y multas coercitivas, para incumplir el deber de conservación y rehabilitación e incumplir las órdenes de ejecución dirigidas a la reparación y reconstrucción de viviendas y como medida de ejecución forzosa de las órdenes de ejecución de obras, así como los términos de la ejecución subsidiaria como medida de ejecución forzosa ante el incumplimiento de las órdenes de ejecución de obras.
- Elaborar un protocolo de actuación en los procesos de inspección. Establecer un sistema de inspección, a partir de los supuestos contemplados por la Ley y las Ordenanzas Municipales, que potencie la inspección, la adecuación de las cédulas de habitabilidad y la Inspección Técnica de la Edificación (ITE) de los edificios.
- El Ayuntamiento de Barcelona establecerá un protocolo de pronunciamiento municipal respecto de las declaraciones de ruina si ha habido incumplimiento del deber de conservación y rehabilitación por parte del propietario. Este protocolo incluirá aplicaciones de sanciones a los infractores y la inscripción del edificio en el Registro Municipal de Solares y Edificios sin Edificar con el fin de garantizar que en el futuro el edificio cumplirá su función social de proporcionar vivienda a los ciudadanos de Barcelona.
- El Ayuntamiento asumirá las actuaciones subsidiarias en los casos de negligencia en el deber de mantenimiento y rehabilitación por parte de los propietarios, que puedan comportar situaciones de

riesgo para las personas, como medida de ejecución forzosa ante el incumplimiento de las órdenes de ejecución emitidas.

## **C.2 Optimizar el marco operativo de las ayudas a la rehabilitación**

### ***C.2.1 Unificación, en el marco del Consorcio de la Vivienda de Barcelona, de todas las ayudas a la rehabilitación independientemente de su origen.***

En el marco del Consorcio de la Vivienda de Barcelona está prevista la aprobación de las Bases Reguladoras de Ayudas a la Rehabilitación Específicas para la Ciudad de Barcelona, que agrupen las ayudas que se conceden actualmente desde diferentes normativas y administraciones, cada una de las cuales tiene su propia tramitación. El objetivo es unificar todos los trámites en uno solo con el fin de agilizar y facilitar el proceso de tramitación de las ayudas y, de esta manera, evitar las duplicidades de esfuerzos. Los procesos de información y solicitud de las ayudas a la rehabilitación se llevarán a cabo a través de la Red de Oficinas de Vivienda y, su gestión unificada, a partir del Instituto Municipal del Paisaje Urbano y Calidad de Vida.

En estas bases se contemplarán todas las ayudas existentes en la actualidad pero sin que eso suponga duplicidad de trámites para el ciudadano y será el Consorcio de la Vivienda de Barcelona el que justificará en cada administración el destino de los fondos aportados.

### ***C.2.2 Establecer una ventanilla única para la información y la gestión de las ayudas a la rehabilitación mediante la Red de Oficinas de Vivienda.***

En cualquiera de las oficinas que forman la Red de Oficinas de Vivienda de Barcelona se podrá tramitar cualquiera de las ayudas a la rehabilitación que ofrecen las diferentes administraciones competentes (*Ministerio de Vivienda, Generalitat de Cataluña y Ayuntamiento de Barcelona*), que serán gestionadas centralizadamente por el Instituto del Paisaje Urbano. De esta manera se simplificarán los procedimientos que deberá afrontar el ciudadano con el fin de conseguir ayudas a la rehabilitación.

### ***C.2.3 Impulsar una actitud proactiva desde el Ayuntamiento con el fin de facilitar el acceso a las ayudas para la rehabilitación así como a programas específicos.***

Un elemento clave en la rehabilitación, además de una gestión ágil, es una actitud proactiva por parte del ente gestor de las ayudas. La Red de Oficinas de Vivienda, valiéndose de la información que proporciona la proximidad al territorio y al ciudadano, adoptará una actitud proactiva que incentive y motive a los propietarios a rehabilitar sus viviendas.

El presente Plan incorpora el Programa para la instalación de ascensores en que esta proactividad se considera un elemento básico. El programa de ayudas no solo consiste en la dotación de unos fondos económicos en concepto de ayudas sino que incorpora como otros objetivos el asesoramiento al ciudadano y el apoyo técnico con el fin de impulsar la instalación de ascensores en aquellos edificios que no lo tienen.

## **C.3 Ámbito territorial de aplicación de los programas de rehabilitación**

### **C.3.1 Ámbito General**

En el ámbito general se incluyen todos los edificios de la ciudad, que con independencia de su ubicación, cumplen los requisitos y obligaciones generales establecidos. Los programas de rehabilitación objeto de ayudas son los siguientes.

#### ***C.3.1.1 Obras estructurales. Mejora de la seguridad de los edificios***

El parque de edificios de la ciudad de Barcelona contiene algunos edificios con patologías estructurales. Algunos de los barrios edificados entre los años 1950 y 1970 presentaban en ocasiones edificios con una baja calidad de los materiales usados en su construcción. Este hecho ha obligado a las administraciones a intervenir de forma más específica, intensa y continuada, desde el año 1991, en su mejora y rehabilitación.

Con el fin de atacar estas patologías se han desarrollado programas territoriales de rehabilitación centrados en los barrios y áreas de la ciudad que concentran este tipo de problemas. Hay seis áreas de Barcelona en proceso de rehabilitación por patologías estructurales, en las cuales ya se han realizado un gran número de actuaciones en los últimos años. Algunos de estos procesos de rehabilitación están en sus últimas fases de ejecución: El Polvorí, Sud-oest del Besòs, Via Trajana, Vivendes del Governador, Trinitat Nova, Turó de la Peira y Canyelles.

Aun así, fuera de estas áreas y barrios también hay edificios con patologías, los cuales se podrán rehabilitar con ayuda de las administraciones a través de este programa general de rehabilitación.

Este programa contempla las actuaciones en cimientos, estructura vertical y estructura horizontal.

*Las previsiones del período son de actuar en 320 edificios.*

#### ***C.3.1.2 Obras no estructurales. Mejora de la seguridad exterior de los edificios***

Otro de los elementos importantes que tener en cuenta en lo que se refiere a la seguridad de los edificios es la necesidad de actuar sobre los elementos exteriores, con especial atención a la seguridad de las fachadas, cubiertas y medianeras. Estos elementos necesitan un mantenimiento activo para evitar que se deterioren y pongan en peligro la seguridad tanto de los habitantes de estos edificios como de los viandantes que pasan por al lado. El programa *Barcelona Posa't Guapa*, desde 1986, ha venido actuando en estos aspectos.

Este programa actuará en las obras de fachadas, terrados, medianeras, patios y vestíbulos de los edificios de viviendas.

*Se prevén actuaciones en estos elementos en 4.000 edificios.*



En este mismo sentido, el Plan establece como objetivo preservar y mejorar los edificios de viviendas que constan en el Catálogo del Patrimonio Arquitectónico de Barcelona, como elementos esenciales de la personalidad y el paisaje de la ciudad. Se fomentarán intervenciones de rehabilitación con un alto grado de especialización siempre que sea necesario.

*Actuaciones en edificios que constan en el Catálogo.*

**C.3.1.3 Accesibilidad. Mejora de la accesibilidad en los edificios de viviendas**

El objetivo de este programa general de rehabilitación es mejorar la accesibilidad de los edificios de viviendas con el fin de mejorar la calidad de vida de las personas que, por la razón que sea, tienen problemas de accesibilidad a sus viviendas.

**C.3.1.3.1 Programa de ayudas para la instalación de ascensores**

Una de las principales actuaciones en este ámbito será el incremento significativo de las ayudas municipales destinadas a la instalación de ascensores, potenciando también los itinerarios practicables. La gente mayor, además de las personas con movilidad reducida, es un sector de la población que padece muy directamente la falta de accesibilidad de los edificios. El hecho de no tener ascensor en un edificio, puede suponer a una persona mayor un esfuerzo muy importante a la hora de realizar tareas rutinarias de la vida cotidiana. Además, la gente mayor que vive en viviendas de alquiler desde hace más de veinte años disfruta de alquileres de prórroga forzosa pero, en cambio, los edificios en los que viven mayoritariamente no están equipados con ascensores. Para hacer frente a esta situación, se aumentarán las ayudas municipales destinadas a la instalación de ascensores, los cuales serán gestionados por el Consorcio de la Vivienda a través de los entes instrumentales, de la Red de Oficinas de Vivienda y del Instituto del Paisaje Urbano. También se tomará una actitud más proactiva desde el Ayuntamiento con el fin de fomentar que el mayor número posible de propietarios de edificios sin ascensor se acoja a las ayudas y lo instale en su edificio.

El programa de ayudas para la instalación de ascensores, gestionado por el Instituto Municipal del Paisaje Urbano y Calidad de Vida, tiene como objetivos:

- Universalidad: Se dirige a todos los edificios de viviendas sin ascensores, con posibilidades de ser instalados.
- Cohesión social: Atención a personas con menos recursos; mantenimiento de la estructura residencial; adecuación del parque de viviendas.
- Mejora de la calidad de vida y de la accesibilidad a las viviendas: Factor de normalización de la vida cotidiana en el acceso desde la vivienda al espacio público.
- Equilibrio territorial: Atención especial a los barrios con más necesidad.

El programa contempla la subvención hasta el 60% del presupuesto subvencionable, con una subvención adicional particular, hasta al 100% en caso de ingresos familiares inferiores a dos veces el IPREM, con la inscripción en el Registro, como cargo, con obligación de retorno.

Además de las ayudas económicas, el programa ofrece asesoramiento e información legal sobre la normativa aplicable, y técnica, sobre la fijación de requerimientos básicos, y el análisis de problemáticas técnicas para instalar un ascensor. El programa prevé también las propuestas de estudios de polígonos y barrios específicos y, la redacción de un proyecto para analizar la viabilidad de su instalación en ellos.

*Se prevé que mediante las ayudas se instalen ascensores en 2.400 edificios.*

#### **C.3.1.3.2 Eliminación de barreras arquitectónicas.**

En la línea de mejorar la accesibilidad, se fomentarán actuaciones de rehabilitación protegidas con el objetivo de suprimir las barreras arquitectónicas tanto de dentro de los edificios como entre los edificios, que incluyan la mejora de accesos al edificio y a los espacios comunes, así como la supresión de desniveles. De esta manera las personas discapacitadas o con movilidad reducida tendrán más facilidad de acceso y de uso de los edificios de viviendas de la ciudad.

*Se prevé que la supresión de barreras arquitectónicas y de adaptación a la movilidad comporte actuaciones en 250 edificios.*

#### **C.3.1.3.3 Adaptación a la movilidad interior de la vivienda.**

Comprende las actuaciones de rehabilitación protegidas en el interior de las viviendas, que permiten el uso y la movilidad en su interior. Estas actuaciones comportan básicamente reformas en baños y hacer la vivienda practicable.

*Se prevé que la adaptación a la movilidad interior de las viviendas comporte actuaciones en 100 viviendas.*

#### **C.3.1.4 Instalaciones. Preservar y mejorar el paisaje urbano de la ciudad.**

El paisaje urbano de una ciudad como Barcelona define, en parte, la personalidad y singularidad que la hace única. Uno de los objetivos del presente Plan Local es potenciar las líneas de actuación desarrolladas hasta ahora por el Instituto Municipal del Paisaje Urbano y Calidad de Vida (IMPUyCV), y a partir de ahora, como ente instrumental del Consorcio. Así pues, se impulsará la rehabilitación de los elementos del parque de viviendas que son parte esencial del paisaje urbano de Barcelona.

El programa de instalaciones contempla las actuaciones subvencionables para las instalaciones generales comunes, la sustitución de depósitos de agua por agua corriente, la unificación de antenas de TV, la reordenación de aparatos de aire acondicionado, la incorporación de nuevas tecnologías y las instalaciones contra incendios.

*Se prevé que las intervenciones del programa de instalaciones comporte actuaciones en 800 edificios.*

#### **C.3.1.5 Sostenibilidad y rehabilitación energética. Fomento de la sostenibilidad en los edificios de viviendas**

El ahorro y la buena gestión de la energía, el agua y los materiales son elementos centrales para impulsar dinámicas de desarrollo sostenible. El presente Plan Local se marca como objetivo fomentar la eficiencia de los edificios a través de actuaciones de rehabilitación. En este sentido, en primer lugar, se implementarán medidas de ahorro energético con la instalación de placas solares térmicas y/o fotovoltaicas en las actuaciones de rehabilitación y remodelación. En segundo lugar, se impulsarán medidas de aislamiento térmico y acústico de los edificios.

El conjunto de actuaciones subvencionables de este programa, contempla la mejora del aislamiento térmico y/o acústico en viviendas, la instalación de energías alternativas –placas de energía solar, térmica y/o fotovoltaica u otras para la obtención de agua caliente sanitaria-, y el fomento de la sostenibilidad.

*Se prevé que las actuaciones de sostenibilidad afectarán a unos 50 edificios y 2.400 viviendas.*

#### **C.3.1.6 Programa de habitabilidad de las viviendas. Obtención y mejora de las condiciones de habitabilidad.**

La calidad de vida de los ciudadanos y las ciudadanas depende, en parte, de las condiciones de habitabilidad de sus viviendas. El presente Plan establece como objetivo mejorar estas condiciones de habitabilidad, especialmente en las viviendas más deterioradas. Este tipo de viviendas, normalmente, están ocupadas por personas con pocos ingresos o gente mayor que hace muchos años que vive de alquiler. Será necesario, pues, proteger desde la Administración las actuaciones de rehabilitación de viviendas que mejorar su habitabilidad. En este sentido, habrá que prever actuaciones dirigidas a incorporar en las viviendas las medidas previstas en las nuevas normativas que regulan los mínimos de habitabilidad con el fin de garantizar su cumplimiento.

El programa, por tanto, tiene como finalidad actuar en las obras de obtención o de mejora de los mínimos de habitabilidad de las viviendas.

*Se prevé la actuación en unas 160 viviendas.*

### **C.3.2 Ámbitos específicos**

Son ámbitos geográficos de ciudad, homogéneos, delimitados por los elementos que los configuran y que forman un área de interés especial. Estos ámbitos territoriales introducen especificidades propias, tanto en las actuaciones como en las cuantías subvencionables, que complementan los programas generales.

Dentro de estos ámbitos específicos existen tres tipos de áreas, según los planes actuales, sin perjuicio de que puedan ser modificables por el nuevo Plan

Estatut de la Vivienda y por el Plan de Vivienda de la Generalitat: las Áreas de Rehabilitación Integrales (ARI) y los centros urbanos (CU); los Barrios de Atención Especial, acogidos a la Ley 2/2004; y las Áreas Extraordinarias de Rehabilitación Integral (AERI).

### **C.3.2.1 Áreas de Rehabilitación Integral (ARI)**

El Real decreto 801/2005 del 1 de julio, por el cual se aprueba el plan estatal 2005-2008 para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda, establece que las áreas de rehabilitación integral (artículo 50) son tejidos urbanos o barrios en proceso de degradación física, social o ambiental que hayan estado declarados como tales por la Comunidad autónoma de acuerdo con la comisión bilateral de seguimiento del ministerio y con la participación del Ayuntamiento correspondiente con el objetivo de impulsar actuaciones integrales de desarrollos social y económico en el territorio.

El principal objetivo de las áreas de rehabilitación integral es coordinar la intervención de las diferentes administraciones públicas en el tejido urbano para impulsar procesos globales de regeneración y mejora urbana con el objetivo de impulsar el desarrollo social y económico del territorio y las personas que en él viven. Este instrumento tiene una larga historia en la ciudad de Barcelona desde que en 1986 comenzó la ARI de Ciutat Vella.

Actualmente hay declaradas siete áreas de rehabilitación integral en la ciudad de Barcelona:

- Ciutat Vella: ARI de Ciutat Vella
- Sants-Monjuïc: área núcleo antiguo de Sants, área de la Bordeta, área de Hostafrancs, área del Poble-sec.
- Gràcia: núcleo antiguo de Gràcia.
- Horta-Guinardó: área del núcleo antiguo de Horta.
- Nou Barris: área de Vilapicina, área de Prosperitat.
- Sant Andreu: área de Sagrera, área del núcleo antiguo de Sant Andreu, área de Trinitat Nova.
- Sant Martí: área del Camp de l'Arpa, área del Clot, área del núcleo antiguo de Poble Nou.

Además, el 27 de septiembre de 2002, por orden del *Conseller* de Política Territorial y Obras Públicas, fue declarada el área de rehabilitación del Distrito del Eixample, que incluye los siguientes sectores:

- Entorno del Mercat de Sant Antoni; entorno de la Sagrada Família; entorno de Fort Pienc; y entorno de la Izquierda del Eixample.

A estos, deben añadirse los proyectos de Centros Urbanos, de preservación de núcleos antiguos:

- Les Corts: área de Pasatges, área de Les Corts Noves.
- Sarrià-Sant Gervasi: área del núcleo antiguo de Sarrià, área del Farró-Putxet, Sant Gervasi de Casoles y Vallvidrera.

En los próximos años está previsto declarar nuevas ARI en dos distritos de la ciudad: Sarriá y Les Corts. La tabla 18 presenta las estimaciones cuantitativas de las acciones de rehabilitación en el marco de las ARI en la ciudad de Barcelona en el período 2008-2016.

Barri o área	Edificios	Viviendas	Inversión (€)	Subvención (€)
Ciutat Vella	900	9.200	56.000.000	16.000.000
Eixample	190	1.900	12.500.000	4.000.000
Sants-Monjuïc	625	6.600	38.000.000	12.000.000
Les Corts	120	1.080	9.300.000	3.000.000
Sarriá-Sant Gervasi	200	2.400	15.500.000	5.000.000
Gràcia	490	5.300	27.500.000	8.800.000
Horta-Guinardó	220	1.650	9.300.000	3.000.000
Nou Barris	185	2.690	10.000.000	3.200.000
Sant Andreu	140	2.240	11.800.000	3.800.000
Sant Martí	190	2.630	11.700.000	3.750.000
<b>TOTAL</b>	<b>3.260</b>	<b>35.690</b>	<b>201.600.000</b>	<b>62.550.000</b>

**Tabla 18:** Estimaciones cuantitativas de las acciones de rehabilitación desarrolladas en el marco de las Áreas de Rehabilitación Integral en la ciudad de Barcelona en el período 2008-2016.

### C.3.2.2 Barrios y áreas de atención especial en la ciudad de Barcelona.

La Ley 2/2004, de 4 de junio, de mejora de barrios, áreas urbanas y pueblos que requieren una atención especial, parte del hecho de que hay áreas de diversas ciudades de Cataluña que padecen problemas urbanísticos y sociales importantes, los cuales, tienden a aumentar si no hay una intervención pública decidida.

De acuerdo con el artículo 5.1 de esta ley, se entiende por barrio o área urbana de atención especial aquellas zonas urbanas geográficamente diferenciadas, mayoritariamente destinadas a viviendas habituales, que se encuentran, o se puedan encontrar, si no se actúa, en situaciones de regresión urbanística, de pérdida o envejecimiento de población, en presencia de problemas económicos, sociales o ambientales graves o con la persistencia de déficits sociales y urbanos importantes.

El decreto 369/2004 de la Generalitat de Cataluña fija los criterios para evaluar estas situaciones y establece que, en cada convocatoria anual, los ayuntamientos solo podrán obtener financiación por un proyecto, con la excepción del Ayuntamiento de Barcelona, que puede obtener financiación por dos proyectos en cada convocatoria. El objetivo del Plan es ampliar las zonas catalogadas como barrios y áreas de atención especial en la ciudad de Barcelona, y por tanto, presentar proyectos en todas las convocatorias que vaya convocando la Generalitat.

Los principales objetivos de la declaración de barrio o área de atención especial son la rehabilitación y el equipamiento de los elementos comunes de los edificios, de los espacios públicos y de las comunicaciones, la mejora de las

dotaciones de equipamientos y servicios de la zona, la dinamización de la actividad económica y la mejora del nivel de bienestar de los habitantes. Actualmente hay en Barcelona siete barrios y áreas de atención especial: Santa Caterina, Roquetes, Poble-sec, Torre Baró, Trinitat Vella, El Coll y La Bordeta. En la convocatoria del 2008, el barrio de la Barceloneta y el área del Besòs-Maresme han sido declaradas nuevas áreas de atención especial.

*Durante el período 2008-2016, en el caso de que se mantengan las ayudas previstas actualmente en la Ley de Barrios, se prevé que 16 barrios de la ciudad se puedan acoger a estas ayudas.*

*La tabla 19 presenta las estimaciones cuantitativas de las actuaciones de rehabilitación en el marco de la ley de barrios y áreas de atención especial en la ciudad de Barcelona en el período 2008-2016.*

Barrio o área	Edificios	Viviendas	Inversión (€)	Subvención (€)
<b>Roquetes</b>	<b>4</b>	<b>60</b>	<b>320.000</b>	<b>160.000</b>
<b>Trinitat Vella</b>	<b>15</b>	<b>90</b>	<b>900.000</b>	<b>450.000</b>
<b>El Coll</b>	<b>40</b>	<b>200</b>	<b>1.900.000</b>	<b>950.000</b>
<b>La Bordeta</b>	<b>40</b>	<b>320</b>	<b>1.900.000</b>	<b>950.000</b>
<b>Noves áreas (16)</b>	<b>350</b>	<b>2.100</b>	<b>30.400.000</b>	<b>15.200.000</b>
<b>TOTAL</b>	<b>449</b>	<b>2.770</b>	<b>35.420.000</b>	<b>17.710.000</b>

**Tabla 19:** Estimaciones cuantitativas de las acciones de rehabilitación desarrolladas en el marco de la Ley de Barrios y Áreas de atención especial en la ciudad de Barcelona en el período 2008-2016.

### C.3.2.3 Áreas Extraordinarias de Rehabilitación Integral (AERI)

Las Áreas Extraordinarias de Rehabilitación Integral (AERI) son instrumentos excepcionales, gestionados coordinadamente por el *Ministerio de la Vivienda*, la Generalitat de Cataluña y el Ayuntamiento de Barcelona. El objetivo principal es dar una respuesta rápida y satisfactoria en situaciones sobrevenidas provocadas por causas extraordinarias. En el caso de la ciudad de Barcelona hay dos AERI: la del Carmel y la Sants-Badal.

El planteamiento general de este plan respecto de las AERI que están actualmente en marcha es tender a integrarlos paulatinamente en los programas territoriales y generales de rehabilitación de la ciudad de Barcelona.

#### C.3.2.3.1 AERI del Carmel

El 8 de febrero de 2005 el Gobierno de la Generalitat declaró el Área Extraordinaria de Rehabilitación Integral del Barrio del Carmel (AERI) con el objetivo de desarrollar un programa de intervención al entorno, y de impulsar y fomentar la rehabilitación de los edificios existentes, coordinar los programas de mejora del espacio público y equipamientos, y dinamizar la ejecución de nuevos planes de mejora urbana en el territorio. Entre otras actuaciones la AERI contempla la renovación de las fachadas de los edificios de la zona afectada, la instalación de ascensores en los edificios en los que sea posible de

acuerdo con la normativa municipal y la renovación de las redes de servicios, las cuales se soterrarán una vez las calles estén urbanizadas. La financiación prevista en los convenios firmados entre las administraciones finaliza el 2008.

*Se prevé la actuación en 60 edificios durante el período 2008-2016.*

#### **C.3.2.3.2 AERI de Sants-Badal**

El 26 de noviembre de 2007 el Ayuntamiento de Barcelona y el Ministerio de Vivienda acordaron dotar con 17 millones de euros el Área Extraordinaria de Rehabilitación Integral (AERI) del barrio de Sants–Badal, afectado por las obras de la llegada del Tren de Alta Velocidad a la ciudad. El objetivo era desarrollar un programa de intervención en el entorno, impulsar y fomentar la rehabilitación de los edificios existentes, coordinar los programas de mejora del espacio público y equipamientos, y dinamizar la ejecución de nuevos planes de mejora urbana en el territorio.

*Se prevé la actuación en unos 600 edificios de estos barrios.*

### **D. Fomento del alquiler del parque privado de viviendas**

Dado que la capacidad de producción de nueva vivienda protegida en una ciudad como Barcelona es insuficiente para garantizar el acceso a la vivienda de sus ciudadanos, hay que intensificar los esfuerzos con el fin de que el mayor número posible de personas y familias puedan acceder a una vivienda de alquiler del mercado privado a un precio asequible. Para tal fin, se desarrollarán diversos programas de ayudas enfocados en dos direcciones. Por una parte, ayudas para pagar el alquiler, y por otra, ayudas destinadas a la movilización del parque desocupado con el objetivo de destinarlo al alquiler.

#### **D.1 Ayudas para colectivos vulnerables para ayudar a pagar el alquiler**

La subida de los precios del alquiler en Barcelona deja cada vez más gente fuera del acceso a la vivienda del mercado libre, razón por la cual es necesario favorecer que los colectivos con más dificultades no resulten excluidos por esta dinámica inflacionista de los precios de alquiler. Con el objetivo de ayudar a los colectivos más vulnerables a pagar las rentas de alquiler, existen cuatro programas: las “ayudas al pago del alquiler para situaciones excepcionales” del Ayuntamiento de Barcelona, “Ayudas personalizadas al alojamiento” de la Generalitat de Cataluña, las “subvenciones al alquiler de colectivos con dificultad”, de la Generalitat de Cataluña, y la “renta básica de emancipación” del Ministerio de Vivienda.

##### **D.1.1 Ayudas al pago del alquiler para situaciones excepcionales**

Las ayudas al pago del alquiler, del Servicio de Apoyo de Acceso la Vivienda, gestionadas por Acción Social del Ayuntamiento de Barcelona, son unas ayudas puntuales destinadas a arrendatarios con dificultades provocadas por situaciones excepcionales que les impide hacer frente al pago de los gastos



iniciales del alquiler. Están vinculadas al acceso a viviendas de la Bolsa de Alquiler. Estas ayudas, si es el caso, irán complementadas con el seguimiento de un programa social gestionado por Acción Social del Ayuntamiento de Barcelona.

Estas ayudas contemplan el pago de los gastos de formalización de contrato, la fianza y el primer mes de alquiler.

La cuantía de la subvención no puede superar el equivalente a tres meses de alquiler. Pueden solicitar esta ayuda las personas que tienen ingresos por debajo de 2,5 veces el IPREM, a través de los Servicios Personales.

Las prestaciones y subvenciones otorgadas el 2008 se describen en la tabla 20.

*Se prevé mantener una gestión de subvenciones del orden de 125 anuales.*

Apoyo Acceso a la Vivienda	
Prestaciones	124
Gasto (€)	217.781
Gasto medio por expediente (€)	1.756,29

**Tabla 20:** Prestaciones para el acceso a la vivienda del Servicio de Apoyo de Acceso a la Vivienda. Datos del servicio del 2008.

#### **D.1.2. Ayudas personalizadas al alojamiento**

Las ayudas personalizadas al alojamiento son ayudas puntuales con el fin de hacer frente a situaciones extremas de dificultad de pago de la vivienda, ya sea de alquiler o de compra. Estas ayudas son gestionadas por la Generalitat de Cataluña y tienen como objetivo evitar la pérdida de la vivienda, a condición de que la vivienda sea la residencia habitual del solicitante.

La cuantía de la subvención no puede superar los 2.800 € anuales. La pueden solicitar las personas con ingresos inferiores a 2,5 veces el IPREM.

*Se prevé la tramitación de unas 500 ayudas personalizadas anuales.*

#### **D.1.3 Subvenciones al alquiler de colectivos con dificultad**

Las Subvenciones al alquiler para colectivos con dificultad están reguladas por el decreto 244/2005 de despliegue del Plan para el derecho a la vivienda, prorrogado por el decreto 288/2007 de 24 de diciembre y por las Resoluciones de las convocatorias anuales. Los destinatarios de estas subvenciones son arrendatarios con ingresos familiares inferiores a 2,5 veces el IPREM que se encuentren en alguna de estas situaciones: las personas de más de 65 años titulares de contratos con prórroga forzosa (Colectivo A), inquilinos de los parques públicos (Colectivo B), personas que se encuentren en condiciones



especiales y en situación de riesgo de exclusión (inquilinos de la bolsa de alquiler social) (Colectivo C), así como jóvenes de hasta 35 años con contratos a través de las bolsas de alquiler (Colectivo D).

La cuantía de la subvención obedece al criterio del “alquiler justo”, según el cual el alquiler no debe superar el 30% de los ingresos de los arrendatarios (hasta 2,5 veces el IPREM; 20% hasta 1 vez el IPREM), con una subvención máxima de 240 euros mensuales en el caso de Barcelona.

A finales de 2008 se habían tramitado 6.920 expedientes (un 36% más de expedientes tramitados que en el año 2007). De estos, el 44% eran renovaciones de antiguos perceptores, y el 56% de nuevos perceptores. La situación actual del sector inmobiliario y la crisis económica hace pensar en un incremento de estas solicitudes, pero se considera improbable que el ritmo de crecimiento en los próximos 8 años sea tan alto como el de los últimos años.

La previsión del paso de subvención a prestación, que se hará a través de una Orden en trámite del *Conseller* de Medio Ambiente y Vivienda en el transcurso de este año, será un paso muy importante de mejora en la percepción de estas ayudas, y en el cumplimiento de la importante función social que tienen. El documento de trabajo del Anteproyecto de Decreto de regulación del Plan para el derecho a la vivienda 2009-2012, en el apartado de programas sociales de vivienda, ya lo regula mediante el sistema de prestaciones previsto en el artículo 72 de la Ley 18/2007, del derecho a la vivienda.

*Este plan de vivienda se marca como objetivo aumentar el número de adjudicatarios de las ayudas al alquiler para colectivos con dificultades, mediante una difusión más eficiente de este programa por parte de la Red de Oficinas de Vivienda y una gestión de la tramitación de las ayudas más próxima a la ciudadanía.*

*Se prevé mantener una tramitación y aprobación de expedientes del orden de 8.000 anuales.*

## **D. 2 Renta Básica de Emancipación**

La Renta Básica de Emancipación es una prestación de 210 € mensuales que otorga el *Ministerio de Vivienda* para jóvenes de entre 22 y 30 años que dispongan de una fuente regular de ingresos que no supere los 22.000 euros brutos anuales y que también dispongan de un contrato de alquiler vigente. Esta prestación está destinada al pago del alquiler de la vivienda habitual durante un máximo de cuatro años, sean o no consecutivos.

En el caso de no disponer de contrato de alquiler, el ministerio contempla ayudas complementarias con el fin de formalizar el contrato. Además de los 210€ mensuales, los jóvenes pueden recibir una única vez 600 € de préstamo sin intereses, para la fianza y 120 € si se necesita aval con un avalador privado como garantía del arrendamiento, para los gastos de su tramitación.

El año 2008 se inició la prestación de este servicio, que, hasta finales de año, ha tramitado 9.850 solicitudes en la ciudad, de las que se han aprobado 9.360 expedientes (93%).

*La Red de Oficinas de Vivienda de Barcelona, de acuerdo con la voluntad de ser la ventanilla única en temas de vivienda para la ciudadanía de Barcelona, gestionará las peticiones de estas ayudas del Ministerio, ante la Generalitat de Cataluña, con el fin de incrementar el número de perceptores.*

*Se prevé la tramitación de unos 10.000 expedientes anuales.*

### **D. 3 Movilización de viviendas para destinarlas a alquiler**

Tal como ya se ha expuesto, algunas estimaciones realizadas sobre el número de viviendas realmente desocupadas en Barcelona indican que este no supera el 3% del total del parque de viviendas de la ciudad, cifra inferior al 5% de desocupación friccional necesaria para facilitar la movilidad y el funcionamiento del mercado residencial. A pesar de eso, es necesario actuar en este parque vacío con el fin de facilitar la disposición de parte de estas viviendas en alquiler. Uno de los objetivos del presente Plan es promover la movilización del parque vacío de viviendas. Para tal fin, además de medidas enfocadas a incentivar la rehabilitación, se impulsarán acciones y programas de mediación y concertación entre propietarios e inquilinos.

Uno de los principales objetivos del Plan de Vivienda es fomentar el alquiler asequible. En este sentido es muy importante potenciar la rehabilitación de viviendas vacías o destinadas a otros usos con el fin de poderlas destinar al alquiler, tal como prevé el Decreto 454/2004, de 14 de diciembre, de despliegue del plan para el derecho a la vivienda 2004-2007.

El objetivo del Plan es la incentivación de la disposición de viviendas vacías o con usos inadecuados en alquiler asequible a través de los programas de la Bolsa de Alquiler y del programa de cesión de viviendas que gestiona ADIGSA. Este objetivo se promoverá a través de las Oficinas de Vivienda, dando a conocer los incentivos establecidos para esta finalidad. Si es el caso, y agotadas todas las otras actuaciones, y en el caso de que la persistencia de la situación anómala de la vivienda lo hiciera necesario, se podría aplicar la expropiación forzosa y temporal del usufructo de la vivienda, que prevé la Ley del derecho a la vivienda en sus artículos 40 y 42 y las otras medidas previstas en los artículos 43 y 44.

#### **D.3.1 Consolidar y ampliar la Bolsa de Vivienda de Alquiler de Barcelona**

El Plan establece que la Bolsa de Alquiler Social y la Bolsa de Vivienda Joven deben fusionarse en una sola Bolsa de Viviendas de Alquiler, con el objetivo de racionalizar los recursos y la gestión, con el fin de facilitar el acceso a las viviendas de alquiler asequible del mercado privado. La primera atención a los propietarios y a los solicitantes de vivienda se llevará a cabo desde la Red de Oficinas de Vivienda.

Este proceso de fusión, comportará la implementación del Servicio de Vivienda Joven en todas las Oficinas de Vivienda de la ciudad, y acercará también este servicio a todos los territorios, manteniendo la gestión específica especializada en una de las Oficinas de Distrito.

El papel de la Bolsa de Vivienda de Alquiler es, por una parte, ofrecer a las personas o unidades convivenciales con ingresos inferiores a 5,5 veces el IPREM un servicio de mediación público para encontrar una vivienda de alquiler en el mercado privado a un precio asequible. Y por otra, recuperar viviendas vacías, o destinadas a otros usos, ofreciendo a los propietarios unas ventajas para la puesta al día de su vivienda y la cobertura de los riesgos del alquiler.

Esta función de mediación pública beneficia tanto a los propietarios como a los inquilinos. Los propietarios reciben garantías como la póliza de seguro de caución contra el riesgo de impago del alquiler, la póliza multiriesgo, la financiación de los arreglos necesarios de la vivienda para alcanzar los mínimos de habitabilidad (hasta un máximo de 6.000 euros) y la aplicación de una subvención equivalente al 50% del IBI a las viviendas cedidas a la Bolsa de Alquiler. Por su parte, el inquilino tiene acceso a un alquiler asequible y, además, se beneficia de la financiación de determinados gastos, como los iniciales de contratación, en casos de necesidad social.

El balance de las Bolsas de Alquiler del 2008, se muestra en las siguientes tablas:

<b>Bolsa Vivienda Alquiler Social</b>			
<b>Demanda</b>		<b>Oferta</b>	
Total demanda formalizada	767	Viviendas captadas	148
Solicitudes alojadas	116	Viviendas contratadas	116
Cobertura	15,1 %	Viviendas disponibles	32
Parte ingresos destinados a alquiler			36,75 %
Alquiler medio Bolsa (€/mes)			650
Alquiler medio Bolsa (€/m <sup>2</sup> )			11,03
Alquiler medio mercado (€/m <sup>2</sup> )			16
Variación Alquiler BVAS/mercado			- 31,1%
<b>Acumulado contratos vigentes</b>		<b>286</b>	

**Tabla 21:** Balance del 2008, de la Bolsa de Vivienda de Alquiler Social.

<b>Bolsa Joven Vivienda (Servicio Vivienda Joven)</b>			
<b>Demanda</b>		<b>Oferta</b>	
Total demanda formalizada	2.491	Viviendas captadas	259
Solicitudes alojadas	229	Viviendas contratadas	229
Cobertura	9,2 %	Viviendas disponibles	30

Alquiler medio SVJ (€/mes)	731,70
Alquiler medio SVJ (€/m <sup>2</sup> )	11,06
Alquiler medio mercado (€/m <sup>2</sup> )	16
Variación Alquiler SVJ/mercado	- 30,9%
<b>Acumulado contratos vigentes</b>	<b>824</b>

**Tabla 22:** Balance del 2008, de la Bolsa Jove de Vivienda del Servicio de Vivienda Joven.

Subvención obras	
Obras subvencionadas	21
Importe invertido (€)	70.717,25
Inversión media por piso (€)	3.367,49

**Tabla 23:** Balance del 2008, de las subvenciones para obras de la Bolsa de Vivienda.

Además, este servicio ha comportado también la contratación de 478 pólizas de seguro de la Bolsa de Alquiler Social, de las que el 89% corresponden al Ayuntamiento (cobertura de 5 años) y el 11% corresponden a la Generalitat (cobertura 2 años), con una inversión municipal anual de 132.526,60 €. El Servicio de Vivienda Joven tiene una cartera de 246 pólizas (103 de caución y 143 multiriesgo), del INJUVE.

El Balance consolidado de las Bolsas de Alquiler del 2008, se presenta en la tabla 24.

BALANCE CONSOLIDADO BVAS + BVJ	
Solicitudes pendientes	2.913
Viviendas contratadas	345
Total acumulado contratos vigentes	1.110
Alquiler medio (€/mes)	690,85
Alquiler medio (€/m <sup>2</sup> )	11,04
Alquiler medio mercado (€/m <sup>2</sup> )	16
Variación Alquiler Bolsas / Alquiler mercado	- 31 %

**Tabla 24:** Balance consolidado de las Bolsas de Vivienda 2008.

### D.3.2 Programa de cesión de viviendas

El decreto 244/2005, de 8 de noviembre de despliegue del Plan para el derecho a la vivienda 2004-2007, regula el Programa de cesión de viviendas desocupadas a través de ADIGSA y de los entes gestores de las bolsas de alquiler social. Este programa consiste en ofrecer a los propietarios una renta periódica a cambio de la cesión, y si es el caso, una subvención de 6.000 euros

para obras de acondicionamiento. La cesión de las viviendas, gestionadas a través de la Bolsa, se hace por un plazo no inferior a 6 años.

*La adjudicación de las viviendas de la Bolsa de Alquiler se regulará por un reglamento específico, tal como prevé el artículo 69 de la Ley del derecho a la vivienda.*

*A través de la Red de Oficinas de Vivienda se colaborará con ADIGSA con el fin de promover la cesión de viviendas desocupadas en destino a la Bolsa de Alquiler.*

*Se prevé la realización, en total, de 300 contrataciones anuales (Bolsa de Alquiler y cesión de viviendas), lo que representa un total de 2.400 contratos de viviendas en los 8 años de vigencia del Plan.*

## **E. Intervención en las disfunciones sociales del mercado inmobiliario**

El nuevo marco normativo en materia de urbanismo y vivienda –constituido como normas de cabecera por el Decreto Legislativo 1/2005, de 26 de julio, por el cual se aprueba el texto refundido de la Ley de urbanismo y su Reglamento, aprobado por Decreto 305/2006 de 18 de julio, la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda y la Ley 2/2004, de 4 de junio de mejora de barrios, áreas urbanas y pueblos que requieren una especial atención– comporta cambios sustanciales en las políticas públicas de vivienda.

Uno de los principales objetivos de este nuevo marco legislativo es proteger la parte más desfavorecida de la ciudadanía en las relaciones que se dan en el mercado libre de vivienda. Por eso regula la protección de los consumidores y usuarios de viviendas, la calidad y los requisitos exigidos a las viviendas y las medidas de intervención administrativa en los casos de utilización irregular de las viviendas.

En este apartado del Plan Local de Vivienda de Barcelona se detallan las actuaciones referentes, en primer lugar, a velar por el cumplimiento del deber de conservación y mantenimientos de los edificios de viviendas por parte de los propietarios. En segundo lugar, las actuaciones referentes al asedio inmobiliario. En tercer y cuarto lugar, las actuaciones ante las situaciones de infraviviendas y sobreocupación, respectivamente. Y por último, la aplicación de los derechos de tanteo y retracto en la ciudad de Barcelona.

La Red de Oficinas de Vivienda, de acuerdo con la concepción de ser la ventanilla única en materia de vivienda, será el punto de información de referencia para los ciudadanos en cuestiones relacionadas con las disfunciones del mercado inmobiliario, tales como el asedio inmobiliario, la infravivienda y la sobreocupación.

Por este motivo, las Oficinas de Vivienda, además de ofrecer información y asesoramiento a las personas que estén soportando alguna de estas situaciones, impulsarán, siempre que sea viable, la mediación entre las partes como método de resolución de este tipo de conflictos con el fin de velar y garantizar el derecho de los ciudadanos a una vivienda digna, sin tener que recurrir a la vía judicial.

### **E.1. Creación del Registro Municipal de Solares Sin Edificar.**

El artículo 169 de la Ley de urbanismo establece que los ayuntamientos pueden crear un registro de solares sin edificar con el objetivo de inscribir en él los solares afectados por declaraciones de incumplimiento de la obligación de edificar, así como las fincas sobre las cuales se han acordado órdenes de ejecución de obras necesarias para conservar las condiciones objetivas de habitabilidad de las viviendas, y no se hayan llevado a cabo.

En caso de que se incumpla la obligación de edificar o el deber de conservación y mantenimiento sin justificación objetiva, el Ayuntamiento puede adoptar cualquiera de las medidas de ejecución forzosa siguientes: a) la ejecución subsidiaria a cargo de la persona obligada, b) la imposición de multas coercitivas, hasta que se cumpla la obligación de conservación y c) la inclusión de la finca en el Registro Municipal de Solares sin Edificar.

El artículo 171 de la Ley de urbanismo establece las consecuencias de la inscripción en el registro municipal de solares sin edificar. Los solares o fincas que se inscriban en este registro se someterán a un expediente de alienación forzosa o de expropiación, en este proceso se determinará el precio justo por el solar. A lo largo de dos años, la inscripción en el registro puede implicar: a) el Ayuntamiento puede expropiar el solar de oficio, para edificarlo. b) el Ayuntamiento puede expropiar el solar a instancia de entidades urbanísticas especiales, si son beneficiarias de la expropiación y c) el Ayuntamiento puede someter a la finca o al solar a alienación forzosa mediante la subasta correspondiente, con el procedimiento que se establezca por reglamento.

Si en este plazo de dos años no se ha ejecutado la expropiación de la finca o si la licitación pública ha quedado desierta por segunda vez, el régimen de alienación forzosa queda en suspenso por un año. Si en este plazo de un año, el propietario no ha iniciado o continuado la edificación o no ha garantizado el cumplimiento de la obligación de edificar o rehabilitar, cualquier persona puede pedir al Ayuntamiento la expropiación de la finca, de la cual será beneficiaria.

Las inscripciones en el Registro municipal de Solares sin edificar se cancelan mediante el cumplimiento de la obligación de edificar o mediante la realización de las obras de rehabilitación prescritas que garanticen los mínimos de habitabilidad que exige el marco normativo en materia de vivienda.

*Se elaborará un censo de solares no edificados en los sectores incluidos dentro de las áreas de tanteo y retracto definidas en el documento de Modificación del PGM aprobada inicialmente por la comisión de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda en fecha 21 de febrero de 2008, con el fin de estudiar los procesos de*

*expropiación o edificación forzosa, que en cada caso se pudieran derivar, previstos en la Ley de Urbanismo.*

## **E.2 Actuación en relación a situaciones de asedio inmobiliario**

El asedio inmobiliario, tal como define la Ley de la Vivienda, consiste en toda acción u omisión con abuso de derecho que tiene el objetivo de perturbar a la persona asediada en el uso pacífico de su vivienda y crearle un entorno hostil, ya sea en el aspecto material, en el personal o en el social, con la finalidad última de forzarla a adoptar una decisión no deseada sobre el derecho que la ampara para ocupar la vivienda, es decir, a irse en contra de su voluntad. Normalmente el asediador es el propietario o el gestor de la propiedad de la vivienda sobre la cual el asediado tiene un contrato de alquiler en vigor. Estas acciones pueden ser de muchos tipos diferentes, pueden ir desde la violencia psicológica hasta la omisión del deber de conservación y rehabilitación. En cualquier caso, se pone en peligro la integridad psíquica y/o física del usuario legítimo de la vivienda.

La mayoría de las personas que padecen este asedio en la ciudad de Barcelona tienen un contrato de prórroga forzosa anterior a 1985. Es decir, una buena parte es gente mayor con recursos económicos limitados y redes sociales débiles, lo cual hace que se encuentren en una situación grave de indefensión ante el poder de los propietarios que les asedian.

La legislación sobre urbanismo y vivienda garantiza el derecho a una vivienda digna y, por tanto, debe perseguir y prevenir este tipo de situaciones. Aun así, el asedio inmobiliario no está tipificado como delito en el Código Penal, lo cual ha dificultado las actuaciones de las diversas administraciones competentes para hacerle frente.

Es un objetivo de este Plan Local dotar de instrumentos para actuar contra el asedio inmobiliario con el fin de erradicar este fenómeno de la ciudad. El Ayuntamiento de Barcelona ha sido pionero en la lucha contra el asedio, especialmente en el distrito de Ciutat Vella. Pero es necesario profundizar las líneas iniciadas y ampliarlas a toda la ciudad.

La Red de Oficinas de Vivienda, de acuerdo con la concepción de ser la ventanilla única en materia de vivienda, será el punto de información de referencia para los ciudadanos en cuestiones relacionadas con el asedio inmobiliario. Las oficinas de vivienda ofrecerán también asesoramiento jurídico a las personas que padezcan asedio con el fin de defender su derecho a una vivienda digna.

### **E.2.1 Convenio de colaboración con la Fiscalía del TSJC**

Con el fin de mejorar y ampliar el asesoramiento jurídico que la Red de Oficinas de Vivienda ofrece a los ciudadanos, el Ayuntamiento de Barcelona ha firmado un convenio con la fiscalía del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña a fecha de 4 de junio de 2008. Este convenio plasma la voluntad de las dos instituciones de trabajar conjuntamente para combatir el asedio inmobiliario



denunciando ante los tribunales de la jurisdicción competente las situaciones irregulares que se detectan.

Este convenio contempla la asignación de un fiscal por parte de la Fiscalía Superior de Cataluña en los casos del municipio de Barcelona que muestren indicios de presunto asedio inmobiliario. Será tarea de este fiscal instruir las diligencias de investigación necesarias y, en caso de que se detecte asedio, presentar el caso ante los tribunales. El Ayuntamiento, por medio de la Red de Oficinas de Vivienda y con los criterios acordados con la fiscalía, recogerá, si es el caso, toda la documentación y pruebas necesarias de la persona asediada con el fin de poder demostrar ante un tribunal la situación de asedio que padece.

El convenio establece la creación de una Comisión de Seguimiento formada por representantes del Ayuntamiento y el fiscal asignado a los casos de asedio. En el marco de esta comisión se establecerán protocolos y criterios homogéneos con el fin de que la Red de Oficinas de Vivienda los aplique en los casos con indicios de asedio inmobiliario. Esta comisión también será el marco de intercambio de información y de asesoramiento mutuo entre las dos instituciones en estos temas.

El convenio firmado en junio del 2008 tiene una vigencia inicial de un año y se prorrogará automáticamente cada año. Es la voluntad de este Plan Local profundizar en esta línea de colaboración y trabajo en el plazo de su vigencia. En este sentido, se está trabajando también con la concreción de un convenio con la Delegación del Gobierno para la actuación en estas situaciones.

*Los objetivos de actuación se dirigen a: establecer un protocolo de actuación para garantizar el seguimiento integral desde los diferentes ámbitos de actuación y la coordinación de los servicios municipales implicados; requerir los deberes de conservación y rehabilitación a los propietarios; promover la actuación coordinada con las administraciones implicadas (Ayuntamiento, Fiscalía, juzgados, Sindicatura...) con el fin de que la detección de casos de asedio inicie un procedimiento para frenar estas situaciones; facilitar asesoramiento jurídico y acompañamiento en las gestiones.*

### **E.3 Actuación en relación a las infraviviendas**

El artículo 3 apartado f de la Ley del derecho a la vivienda define infravivienda como el inmueble que se destina a alojamiento de personas sin disponer de cédula de habitabilidad ni reunir las condiciones mínimas para obtenerla.

El objetivo de este Plan Local es conseguir erradicar las situaciones de infravivienda del parque inmobiliario de la ciudad. En el caso de Barcelona, las zonas de alta concentración de este tipo de viviendas están en áreas y barrios cubiertos por alguno de los programas territoriales de rehabilitación, tal como recomienda la Ley del derecho a la vivienda (artículo 44.2).

La Ley del derecho a la vivienda establece, a través del artículo 44.5, que las actuaciones que lleven a cabo las administraciones con el fin de corregir las



situaciones de infravivienda deben prever las medidas adecuadas para acoger a las personas que ocupaban estos inmuebles con contratos de alquiler o de cesión de uso. En este sentido, la ley recomienda establecer programas y acuerdos de cooperación y colaboración con servicios de atención social competentes.

#### **E.4 Actuación en relación a la sobreocupación de viviendas**

El artículo 3, apartado e), de la Ley del derecho a la vivienda, define la vivienda sobreocupada como aquella en la que se lleva a cabo una actividad de alojamiento con ocupación excesiva en consideración a la superficie y a los servicios de la vivienda, determinados por los estándares de superficie por persona que fijan los requisitos mínimos de habitabilidad de Cataluña. No entran en esta definición las unidades de convivencia vinculadas por lazos de parentesco si el exceso de ocupación no comporta incumplimientos manifiestos de las condiciones exigibles de salubridad e higiene ni genera problemas graves de convivencia con el entorno.

El objetivo de este plan local es erradicar las situaciones de sobreocupación de las viviendas y actuar sobre los responsables directos y sobre las causas de estas situaciones. En el caso de las zonas con una alta concentración de viviendas sobreocupadas, la Ley del derecho a la vivienda (artículo 43.2) recomienda declararlas áreas sometidas a los derechos de tanteo y retracto y/o áreas de rehabilitación y conservación. En el caso de Barcelona, las zonas con más concentración de sobreocupación están incluidas dentro de los programas territoriales de rehabilitación, donde se definen las áreas de aplicación del derecho de tanteo y retracto.

El artículo 43.3 de la Ley del derecho a la vivienda establece que la constatación de situaciones de sobreocupación puede suponer a los responsables la imposición de sanciones. En cualquier caso, es necesario dar audiencia previa al propietario si se acredita que ha consentido expresamente la sobreocupación de la vivienda. Una vez constatada una situación de sobreocupación, el Ayuntamiento, además de tomar las medidas necesarias con el fin de enderezar esta situación, puede llegar a expropiar temporalmente el usufructo de las viviendas sobreocupadas para alquilarlas posteriormente en condiciones adecuadas.

La ley establece (artículo 43 de la Ley del derecho a la vivienda) que si es necesario restituir el estado de habitabilidad exigible en las viviendas sobreocupadas el Ayuntamiento, a través de los Distritos, puede ordenar la ejecución subsidiaria de las obras de reparación necesarias.

La Ley también establece que en las actuaciones para corregir situaciones de sobreocupación, se deben prever las medidas adecuadas con el fin de acoger a las personas afectadas, en la medida en que lo permitan los recursos disponibles.

*Se impulsará un Plan de Choque contra la infravivienda y la sobreocupación, que dé respuesta inmediata, a través de la inspección, a las denuncias que se produzcan en relación a estas*

*situaciones. Seguir y coordinar las actuaciones que se deriven a través de la Red de Oficinas de Vivienda, estableciendo las medidas, los protocolos y las actuaciones necesarias para prevenir, controlar y evitar estas situaciones.*

*El objetivo de estas actuaciones es detectar lo más pronto posible las situaciones de infravivienda y sobreocupación. Una vez detectadas las viviendas problemáticas, y agotados los mecanismos de mediación y fomento de la rehabilitación, el Ayuntamiento, a través de los distritos, establecerá las medidas más oportunas en cada situación, ya sean de cesión de uso de vivienda, u otras órdenes de ejecución que puedan corresponder, o en casos extremos, la declaración de ruina, o, cuando sea posible, reincorporar estas viviendas al parque inmobiliario de la ciudad con todas las garantías de calidad y habitabilidad que requiere el marco legislativo vigente en materia de vivienda.*

## **E.5 Derechos de tanteo y retracto**

Los derechos de tanteo y retracto son una de las principales novedades del nuevo marco legislativo en materia de urbanismo y vivienda. El derecho a tanteo obliga a que las transmisiones onerosas de los bienes inmobiliarios sean comunicadas al Ayuntamiento con el fin de que pueda sustituir al comprador en las mismas condiciones fijadas en la transmisión onerosa. El derecho a retracto permite al Ayuntamiento, después de conocer la existencia de una transmisión onerosa, poder adquirir el bien inmobiliario en sustitución del adquirente inicial.

En el ámbito de la ciudad de Barcelona, los derechos de tanteo y retracto serán un instrumento para intervenir ante las disfunciones del mercado inmobiliario - como por ejemplo el asedio inmobiliario, la gentrificación, la guetificación, etc.- más que una herramienta para ampliar el Patrimonio Municipal de Suelo y Vivienda.

Por tanto, el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto tendrá un carácter puntual y estratégico, será una respuesta del Ayuntamiento ante las disfuncionalidades propias del mercado libre inmobiliario. La voluntad es garantizar que el esfuerzo de las administraciones en ayudas específicas vaya en beneficio del colectivo ciudadano, con el objetivo de paliar los efectos de carácter social y económico que el mercado inmobiliario provoca sobre determinados colectivos sociales en territorios específicos de la ciudad.

La potestad del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto corresponde al Ayuntamiento. Aun así, el artículo 164.1 de la Ley de urbanismo establece que, para determinadas áreas, se puede atribuir estos derechos a entidades urbanísticas especiales. La Ley de urbanismo -a diferencia de la Ley del derecho a la vivienda- no contempla la posibilidad de que la administración titular de estos derechos pueda ejercerlos en favor de terceros, pero establece mecanismos para alienar, ceder los bienes que integran el patrimonio municipal del suelo o constituir, sobre estos, derechos de superficie (artículos 158 a 163).

En cambio, la Ley del derecho a la vivienda prevé la posibilidad de que la Administración pública ejerza los derechos de tanteo y retracto, por cuenta propia o en favor de terceros: promotores sociales de vivienda (artículo 51), promotores públicos o privados de vivienda protegida (artículo 87.3), los cuales deberán seguir un procedimiento de homologación, así como, directamente en favor de las personas inscritas en el Registro de Solicitantes de Vivienda con Protección Oficial.

De acuerdo con el artículo 15.5 de la Ley del derecho a la vivienda, se fijarán condiciones respecto del uso y la dedicación del inmueble que aseguren que su destinación está vinculada a las políticas sociales de vivienda de la ciudad, definidas por el Ayuntamiento de Barcelona y establecidas en el presente Plan Local.

El artículo 15 de la Ley del derecho a la vivienda faculta a las administraciones para delimitar áreas del municipio en que se podrán ejercer los derechos de tanteo y retracto. En el caso de Barcelona, se inició la modificación del Plan General Metropolitano, en febrero de 2008, en que se definían los ámbitos urbanos susceptibles de delimitación de áreas concretas en que se podrían aplicar estos derechos.

Con el fin de definir estos ámbitos, y de acuerdo con la legislación, se consideraron todas aquellas áreas delimitadas específicamente que disponen de normativas o programas que permiten la promoción generalizada de actuaciones de rehabilitación de edificios y viviendas, fruto de convenios con el Estado o la Generalitat, que están incluidas en el Plan de Vivienda de Barcelona 2004-2010 y en los Programas específicos de Rehabilitación de la Ciudad.

Así pues, los derechos de tanteo y retracto en la ciudad de Barcelona se podría aplicar en cuatro tipos de áreas urbanas que son ámbitos específicos de rehabilitación:

1. Áreas de Rehabilitación Integral y Áreas de Rehabilitación de núcleos antiguos (Ciutat Vella, Poble-sec, Gràcia, Poblenou, Clot-Camp de l'Arpa, Prosperitat, Sant Andreu, Sants, Horta)
2. Áreas Especiales de Rehabilitación Integral (Carmel y Sants-Badal)
3. Área de rehabilitación del Eixample (Entorno del Mercat de Sant Antoni; entorno de la Sagrada Família; entorno de Fort Pienc; y entorno de la Izquierda del Eixample)
4. Barrios de Atención Especial (Santa Caterina y Sant Pere, Roquetes, Poble-sec, Trinitat Vella, Torre Baró – Ciutat Meridiana, Coll y La Bordeta)
5. Barrios con convenios específicos de rehabilitación (Turó de la Peira, Sudoeste del Besós y Canyelles).

La Ley del derecho a la vivienda contempla, en su artículo 15, y dentro de los objetivos de los planes locales de vivienda, la posibilidad de que la definición del ámbito sujeta a los derechos de tanteo y retracto, donde poder delimitar

áreas o polígonos susceptibles de aplicación del ejercicio de estos derechos, coincida con todo el término municipal. La concreción de este objetivo en el Plan, hace innecesaria la tramitación urbanística de la modificación del Plan General Metropolitano.

La definición de todo el término municipal como ámbito sujeto al derecho de tanteo y retracto, se justifica por el hecho de disponer solo de suelo urbano, con una alta demanda garantizada y una elevada presión social en relación a la demanda, por la extensión de los ámbitos de rehabilitación en el conjunto de la ciudad, y la diversificación de situaciones anómalas de uso de la vivienda en el conjunto del territorio. El ejercicio de este derecho, con el procedimiento y garantías establecidos en la normativa urbanística tal y como dispone el artículo 15.8 de la ley del derecho a la vivienda, se hará, no obstante, previa delimitación de polígonos o áreas específicos, a nivel de vivienda, de edificio o zonas concretas. La delimitación se hará mediante la tramitación del instrumento urbanístico adecuado.

*Por el presente Plan de Vivienda, tal como prevé la Ley del Derecho a la Vivienda, se establece el municipio de Barcelona como ámbito de aplicación del derecho de tanteo y retracto, dejando en suspenso la tramitación de la modificación del Plan General Metropolitano para la definición de áreas de aplicación del derecho de tanteo y retracto.*

*La delimitación de las áreas y polígonos de aplicación, dentro del ámbito del municipio de Barcelona, con el procedimiento y garantías establecido a la normativa urbanística, se hará en cada caso, mediante la tramitación del instrumento urbanístico adecuado. Estos responderán a los siguientes supuestos:*

- Evitar situaciones de asedio inmobiliario, delimitando edificios concretos, justificado a partir de las denuncias interpuestas.*
- Evitar las situaciones de expulsión de ocupantes como consecuencia de procesos de concentración de colectivos en un barrio. La delimitación en este caso afectaría a un barrio o una zona concreta de barrio.*

*En el período del Plan se plantea la posibilidad del ejercicio del derecho de tanteo y retracto en la adquisición de entre 4-6 edificios y 20-40 viviendas.*

*Las viviendas adquiridas se destinarán al alquiler, dentro de los programas de la Bolsa o de cesión en derecho de superficie.*

## **F. Innovación en la construcción, promoción de la sostenibilidad en la edificación y de la ecoeficiencia.**

En los últimos años, ha aumentado el interés de las administraciones públicas en racionalizar y mejorar los procesos de construcción porque, por una parte, la construcción consume una gran cantidad de energía (representa el 42% del consumo de energía final de la UE) y, por la otra, genera una gran cantidad de residuos sólidos urbanos que no se reutilizan ni recuperan. Además, el gasto de energía y la generación de CO<sub>2</sub> que se produce en el sector doméstico y en actividades relacionadas con los edificios es muy importante. Por todo ello, se ha ido desarrollando un marco normativo de referencia en materia de edificación sostenible y de ecoeficiencia, que está formado por un conjunto legislativo que va desde directivas europeas a ordenanzas municipales.

En primer lugar, la directiva COM 2002/91/EC sobre Eficiencia energética en los edificios, establece la obligación de fijar unos requisitos mínimos de eficiencia energética para los edificios nuevos y rehabilitaciones integrales, así como la correspondiente certificación energética. En segundo lugar, el Decreto 21/2006, de 14 de febrero, regula la adopción de criterios ambientales y de ecoeficiencia en los edificios. En tercer lugar, la modificación integral del anexo sobre Captación Solar Térmica de la ordenanza General de Medio Ambiente Urbano, la cual regula la incorporación de sistemas de captación y utilización de energía solar en los edificios de la ciudad. Y finalmente, el Real Decreto 314/2006, de 28 de marzo de 2006, del Código Técnico de la Edificación, y el RD 47/2007 de 19 de enero de certificación energética de los edificios que incluyen numerosas referencias sobre ahorro de energía y incorporación de equipos de energía solar térmica y fotovoltaica así como el proceso de certificación energética.

Este Plan, de acuerdo con el marco normativo vigente, establece como objetivo mejorar la eficiencia en el sector de la edificación, tanto en la fase constructiva como en las otras actividades que se realicen, con el fin de reducir el consumo de energía y de recursos naturales. Para alcanzar este objetivo es imprescindible la aplicación de energías renovables, la utilización de nuevos materiales en la construcción y el fomento de la ecoeficiencia. Las actuaciones en este ámbito están agrupadas en cuatro categorías: edificación sostenible, certificación energética, innovación tecnológica en la construcción e información a los usuarios y profesionales.

### **F.1 Edificación sostenible y con criterios de respeto medioambiental**

Uno de los principales objetivos de este Plan Local es la promoción de la edificación sostenible en la ciudad de Barcelona. La edificación sostenible propone, en primer lugar, el fomento de la eficiencia energética a través de la adopción de criterios y medidas bioclimáticas en la edificación y la integración de energías renovables en la gestión de la demanda energética de los edificios y viviendas. En segundo lugar, propone incentivar la adopción de los criterios de sostenibilidad en la selección de materiales que emplean en la edificación así como la reutilización de los residuos de la construcción.

Finalmente, la edificación sostenible debe promover una racionalización y ahorro de los consumos de agua durante los procesos de construcción y sobre todo en el posterior uso de las viviendas. Esto puede concretarse en la adopción de medidas concretas como: el control de la presión, la eficiencia de los equipos de consumo fijo, la prevención de escapes, la colocación de váteres de doble descarga o la instalación de grifos con aireadores; y, por otra parte la búsqueda de alternativas reales de reutilización y reaprovechamiento de las aguas pluviales, o una parte de las residuales.

## **F.2 Desarrollo urbano sostenible. Ecobarrios**

Desde hace años, Barcelona ha venido desarrollando políticas de desarrollo sostenible de la ciudad. El proceso de elaboración de la Agenda 21 de Barcelona y la concreción de la Acción 21, el Plan de mejora Energética de Barcelona, la extensión de la utilización de aguas freáticas para la limpieza de calles y el riego, la extensión de zonas verdes para la ciudad, los programas de preservación de la biodiversidad, la mejora e integración en el tejido urbano de las infraestructuras ambientales de la zona Fórum, la recuperación del lecho del Besós, la extensión y mejora de los sistemas de recogida selectiva y aprovechamiento de la materia orgánica, la implantación de la red de climatización *district heating and cooling* en el distrito 22@ junto con los proyectos de la central de biomasa y la implantación de una nueva red *district heating and cooling*, y el proyecto de aprovechamiento del frío de la regasificadora del Puerto, o los diferentes pasos en la movilidad sostenible, son expresión de las diversas actuaciones de cambio de paradigma en Barcelona. Con la definición de los ecobarrios, tenemos la ocasión de hacer un paso más en estas políticas, sistematizando en el territorio todos estos procesos, configurando espacios de expansión del modelo, de continuidad urbana en el desarrollo sostenible.

El modelo conceptual del ecobarrio debe estar fundamentado en:

- La compactibilidad (proximidad de los componentes de la ciudad)
- La complejidad (diversidad, misticidad de usos y funciones, aumento de sinergias, creatividad. Criterio básico para la planificación)
- La eficiencia (el ecosistema urbano es abierto en materia y energía; máxima eficiencia en el uso de los recursos, mínima perturbación de los ecosistemas)
- La estabilidad y la cohesión social (valores de diversidad elevados, condiciones para fomentar la igualdad de oportunidades)

Los elementos estratégicos que lo definen son:

- Las redes de movilidad
- La red verde
- El metabolismo urbano (materiales, agua, residuos y energía)

El Consejo plenario del Ayuntamiento del día 31 de octubre de 2008 acordó que el nuevo barrio de Vallbona, fruto del desarrollo del Área Residencial Estratégica (ARE), fuera un ecobarrio, es decir un barrio sostenible ejemplar.

El proceso participativo de la ARE de Vallbona, ha definido los criterios bajo los que se deberá redactar el proyecto. Estos están fundamentados en los criterios de eficiencia ambiental y energética, optimizando la utilización de recursos

locales (suelo, sol, agua, verde y residuos) y minimizando sus emisiones, incrementando la calidad de vida y el respeto al entorno.

Desarrollo del proyecto de ecobarrio de Vallbona, de la ARE de Vallbona, con criterios de eficiencia ambiental y energética, fijando los aspectos socio-ambientales que desarrollar: Energía; ciclo del agua; residuos; mosaico agrícola y espacios verdes; movilidad; espacio público y medio social.

Desarrollar estos principios en otros planeamientos, como experiencias extrapolables globalmente a los proyectos de transformación de la Ciudad, como La Marina del Prat Vermell, la Verneda Industrial, o Trinitat Vella.

### **F.3 Certificación energética**

La Certificación de eficiencia energética de los edificios es una exigencia derivada de la Directiva 2002/91/CE. El Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, de aprobación del procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción, hace la transposición parcial a la ordenación jurídica española.

En este certificado, y mediante una etiqueta de eficiencia energética, se asignará a cada edificio una Clase Energética de eficiencia, que variará desde la clase A, para los energéticamente más eficientes, a la clase G, para los menos eficientes.

Esta normativa obliga a los vendedores y arrendadores de los edificios incluidos en su ámbito de aplicación a facilitar a los compradores o inquilinos, un certificado de eficiencia energética, que deberá incluir información objetiva de las características energéticas de los edificios que lleva aparejada una reducción de emisiones de CO<sub>2</sub>, de tal manera que se pueda valorar y comparar su comportamiento energético con la finalidad de favorecer la promoción de edificios de alta eficiencia energética y las inversiones en ahorro de energía.

El objetivo que se persigue con la promoción de la aplicación de la certificación energética es doble. Por una parte, mejorar las condiciones de eficiencia energética del parque de edificios de Barcelona. Y por la otra, informar de las implicaciones económicas y ambientales de la eficiencia energética a los compradores y usuarios de viviendas, así como a los profesionales del sector.

### **F.4 Innovación tecnológica y construcción; el proceso constructivo**

La construcción es un sector productivo que mantiene métodos tradicionales de trabajo y que ha sido bastante reacio a incorporar nuevas formas tecnológicas, procesos industrializados o materiales nuevos que mejoren la eficiencia y la gestión del proceso de construcción, así como a incorporar nuevas formas de trato de los residuos, de reducción de los recursos o de aplicación de energías renovables y nuevos sistemas energéticos.

Mejorar la eficiencia en el sector de la edificación, tanto en su fase constructiva como en la de las actividades que se realizan, es básico para incidir en la

contención, moderación o reducción del consumo de energía y recursos naturales en las grandes ciudades como Barcelona. El objetivo del Plan Local es mejorar la calidad, la gestión, la sostenibilidad, la innovación y la seguridad en la construcción y rehabilitación de edificios y reducir el impacto global con una política ambiental equilibrada.

Por eso es necesario impulsar la canalización de servicios, la construcción modular y seriada, la innovación en las instalaciones, etc., con el objetivo de mejorar globalmente los sistemas constructivos. En un nivel más general, se impulsará la promoción activa de la industrialización de las diferentes partes de la edificación porque ello permitirá mejorar la sostenibilidad y la ecoeficiencia de los edificios de viviendas. Finalmente, es necesario también incorporar el mantenimiento, como parámetro de diseño que debe evitar la obsolescencia funcional, y como factor decisivo en el impacto ambiental de la construcción. No podemos obviar que la racionalización energética y constructiva de un edificio pasa por el establecimiento de un eficiente programa de mantenimiento.

### **F.5 La experiencia del Patronato Municipal de la Vivienda de Barcelona (PMVB) en edificación sostenible**

El Patronato Municipal de la Vivienda ya hacía unos años, antes de la entrada en vigor de toda la normativa antes mencionada, que había comenzado a introducir criterios de sostenibilidad en los proyectos para redactar, en los pliegos de condiciones y en la ejecución de las obras, como expresión de la voluntad permanente de innovación técnica y energética con una clara sensibilidad ambiental sin disminuir la calidad arquitectónica a la hora de hacer ciudad.

Esta voluntad se manifiesta en las dos ramas principales de la actividad del Patronato: la construcción de nuevas viviendas protegidas; y el mantenimiento del parque de alquiler y las actuaciones de rehabilitación sobre el parque existente.

#### **• La construcción de nuevas viviendas protegidas**

Así pues, en relación a la construcción de nuevas viviendas, los criterios incorporados hacen referencia tanto a los sistemas arquitectónicos pasivos, como a los sistemas activos incluidos en los proyectos y la elección de materiales y equipos, que se pueden concretar en:

##### **a) Uso preferente de materiales no contaminantes o reciclables**

- Fachadas de termoarcilla (permiten la transpiración de las viviendas – favoreciendo el ahorro energético- y sustituyen el aislamiento químico por una cámara de aire global) en determinadas promociones.
- Revestimientos exteriores e interiores naturales (cemento y cal, y yeso respectivamente).
- Pinturas exteriores e interiores hechas con productos naturales y no contaminantes (pintura mineral al silicato a base de pigmentos naturales, sin disolventes).



- Esmaltes, barnices y protectores de elementos metálicos a base de aceites y resinas vegetales (sin plomo ni disolvente alifático).
- Bajantes de aguas residuales y pluviales y desguaces de los sanitarios de polietileno o polipropileno (no de PVC).
- Doble vidrio para aislamiento acústico y térmico, a menudo por encima de los estándares normativos.
- Enchufes e interruptores eléctricos y carpintería exterior reciclable.

#### b) Control de la obra

- Adecuación, en la medida de lo posible, de los edificios a los perfiles naturales de los solares, minimizando el movimiento de tierras.
- Minimización de los residuos generados por la obra y control del destino del material sobrante.

#### c) Reducción del consumo y ahorro energético

- Orientación y volumetría de los edificios, en función de las posibilidades urbanísticas, para conseguir el mayor ahorro energético y confort térmico.
- Ventilación cruzada para una calefacción y refrigeración pasiva.
- Color de las fachadas para una captación solar pasiva.
- Cubiertas ventiladas para la mejora del aislamiento y del confort térmico.
- Aprovechamiento máximo de la iluminación natural.
- Uso de centrales térmicas solares, con placas solares, para proveer alrededor del 60% de agua caliente, combinada con caldera de gas natural (ahorro energético del 60% e importante reducción de emisión de CO<sub>2</sub>)

#### d) En las casas

- Grifos equipados con regulador de caudal y aireadores (50% de ahorro de agua).
- Apertura de los grifos en posición de agua fría.
- Sanitarios con cisternas de capacidad inferior y con mecanismo de descarga de interrupción voluntaria (30% de ahorro de agua).
- Interruptor a la salida para apagar todas las luces de la vivienda.
- Instalación para electrodomésticos bitérmicos (toma de agua fría y caliente).
- Preinstalación domótica.

#### e) En los espacios comunes

- Encendido de la iluminación de escaleras y vestíbulos por detectores de presencia (40% de ahorro de electricidad).
- Ascensores de bajo consumo (35% de ahorro energético).

Además, a partir de los nuevos retos derivados de la certificación energética, el PMVB está llevando a cabo líneas de innovación en los proyectos que ahora está desarrollando que plantean soluciones energéticas globales para los edificios, como la producción de agua caliente sanitaria y calefacción centralizada, la trigeneración como sistema de generación energética único y

común para las viviendas y los equipamientos, el *District heating* al 22@ para hacer llegar al edificio agua caliente y fría proveniente de una central, o la geotermia para el intercambio de frío y calor con el subsuelo aprovechando su estabilidad térmica en relación a la superficie.

- **El mantenimiento del parque de alquiler y las actuaciones de rehabilitación sobre el parque existente**

El PMVB, como gestor de un parque de alquiler de 5.500 viviendas en Barcelona se plantea las siguientes estrategias orientadas a la sostenibilidad desde el punto de vista del mantenimiento del parque y de la rehabilitación:

1.-Monitorización de las instalaciones de agua caliente sanitaria (ACS) solar, para hacer un seguimiento remoto con la recepción de datos *on-line*, con la generación de alarmas de funcionamiento sobre la calidad y cantidad de producción.

2.- Nuevo concurso de mantenimiento de las viviendas de alquiler, para el mantenimiento correctivo y el diagnóstico y el mantenimiento preventivo.

3.- Actuaciones de rehabilitación, que aparte de la resolución de las patologías estructurales, pretende la mejora en la accesibilidad de las viviendas y del aislamiento térmico en los bloques.

## **F.6 Velar por la calidad y la sostenibilidad de la vivienda protegida construida en suelo público**

Es voluntad municipal que en los proyectos de edificios destinados a vivienda protegida, incluidos en los programas municipales, se apliquen criterios de calidad arquitectónica, sostenibilidad e innovación de la construcción. En este sentido, desde el Plan de la Vivienda 2008-2016, se propone la creación de la comisión de seguimiento de los proyectos de edificios de viviendas con protección oficial sobre suelo de origen público.

Todos los proyectos de vivienda protegida y dotacional sobre suelo público con operador público (PMVB, REGESA y INCASOL, etc.) o privado (Fundaciones, Cooperativas, otros operadores privados sin ánimo de lucro, etc.) deberán disponer del visto bueno de la comisión antes del otorgamiento de la correspondiente licencia de obras.

Asimismo, se promoverá entre los profesionales el conocimiento del manual de accesibilidad y de las condiciones y soluciones arquitectónicas y de diseño de las viviendas para personas con discapacidades, con el fin de facilitar la accesibilidad física como sensorial, así como lo que determine el decreto de habitabilidad de la Generalitat.

Se creará la Comisión de seguimiento de los proyectos de edificios de viviendas con protección oficial sobre suelo de origen público, que velará por la calidad arquitectónica e integración urbana de la vivienda protegida, la sostenibilidad, la ecoeficiencia y la racionalidad y eficiencia arquitectónica de los proyectos. Esta Comisión se aprobará por decreto de alcaldía que contendrá su regulación.

La vigencia de esta comisión será la del Plan de Vivienda 2008–2016 o hasta la revisión de este.

## **F.7 Información a los usuarios y profesionales, la conciencia social de la eficiencia energética**

Uno de los elementos esenciales para fomentar la ecoeficiencia y la sostenibilidad de los edificios de viviendas es proporcionar información precisa y fidedigna a los usuarios y profesionales del sector, así como a sus destinatarios, ya sean inquilinos o propietarios. Para tal fin se redactará un manual de uso de la vivienda sostenible que contemplará los diferentes elementos a tener en cuenta a la hora de comparar viviendas desde el punto de vista de la sostenibilidad y la ecoeficiencia así como consejos para la reducción del consumo energético y de agua.

Por lo que se refiere a los profesionales del sector de la construcción, se les proporcionará información detallada, por una parte, sobre las posibilidades de aplicación de los recursos sostenibles en la edificación. Y por otra, sobre las diferentes estrategias de mejora de la eficiencia energética de los edificios de viviendas así como sobre la importancia de la aplicación de la certificación energética en los edificios y viviendas.

El principal objetivo de esta actuación es impulsar un cambio de cultura respecto de la sostenibilidad y la ecoeficiencia en las viviendas. Hasta hoy estos aspectos no eran esenciales en la construcción de los edificios ni en las valoraciones que hacían los usuarios a la hora de alquilar o comprar una vivienda. Pero los retos medioambientales y energéticos a los que nos enfrentamos como especie exigen un profundo cambio de cultura de los agentes implicados en asuntos de vivienda (usuarios, empresas y administración) que ponga en un primer plano la sostenibilidad y la ecoeficiencia.

*Los objetivos concretos de actuación que define el Plan son:*

- *Compromiso de aplicación de los criterios de sostenibilidad y eficiencia energética en la edificación, en las promociones municipales de vivienda promovidas por el Patronato Municipal de la Vivienda.*
- *Actualización de los pliegos de condiciones de los concursos de obra, sistematizando los criterios de sostenibilidad y eficiencia energética mínimos requeridos en la construcción y equipamiento de viviendas.*
- *Avanzar en la implantación de la certificación energética de los edificios de viviendas municipales.*
- *Creación de un marco estable de colaboración con entidades y colectivos profesionales, como aula de la Construcción y Rehabilitación, que sea espacio de reflexión en innovación y mejora de los procesos constructivos y, para la aplicación de nuevas tecnologías en la edificación y la vivienda.*

## **Proximidad y atención a la ciudadanía. Participación.**

Con el objetivo de consolidar la vivienda como un nuevo servicio público, se apuesta por acercar al ciudadano la gestión de la vivienda, mediante el impulso de las oficinas de vivienda de distrito con el fin de facilitar los trámites (ventanilla única) e impulsar una política, además, proactiva en el acceso de los ciudadanos a los servicios y programas públicos en materia de vivienda. Asimismo, desde la proximidad se podrá identificar y corregir con más eficacia las situaciones de incumplimiento de la función social de la vivienda, del deber de conservación de la vivienda o de la correcta ocupación de las viviendas.

Por otra parte, el Registro Municipal de Solicitantes de Vivienda con el fin de garantizar y coordinar procesos justos y transparentes en la adjudicación de todas las viviendas protegidas impulsadas por el Ayuntamiento. Para tal fin, el reglamento de adjudicación de vivienda protegida en la ciudad fomentará la vinculación de las personas con su entorno, fortaleciendo el tejido comunitario de los barrios y la cohesión urbana y a la vez la mezcla de grupos y situaciones sociales.

### **G.1 La Red Integral de Oficinas de Vivienda**

El Ayuntamiento de Barcelona, durante el último mandato (2004-2007), implantó diversas oficinas de servicios de rehabilitación y de vivienda en diferentes barrios y distritos de la ciudad: Gràcia, Ciutat Vella, Poble-sec, Eixample, Sant Martí, Horta-Guinardó, Nou Barrios y Sant Andreu. La labor realizada por este conjunto de oficinas ha sido positiva; ha abierto un camino de atención y proximidad con la ciudadanía, en el que se quiere profundizar, pero se han detectado algunas carencias que se deben enmendar.

En el mandato 2008-2011, y durante toda la vigencia de este Plan Local, se abre una nueva etapa en la concepción y gestión de la atención al ciudadano en materia de vivienda. Se ha hecho un salto cualitativo con la unificación de las diversas oficinas territoriales y el despliegue de la Red Integral de Oficinas de Vivienda, del Consorcio de la Vivienda de Barcelona. La Red Integral de Oficinas de Vivienda, formada por el conjunto de oficinas repartidas por todos los distritos de la ciudad, tendrá la función de ser la ventanilla única para temas de vivienda en Barcelona, independientemente de la administración a la que corresponda. Es decir, cualquier gestión o información relacionada con la vivienda podrá ser consultada o llevada a cabo en estas oficinas.

El principal objetivo del proyecto de la Red Integral de Oficinas de Vivienda es la definición de un nuevo modelo integral de gestión que reestructure, homogeneice y redefina la organización de las Oficinas de Vivienda, proporcionando la misma información y servicios, independientemente de su organización y dependencia administrativa.

Así pues, será función de la Red de Oficinas de Vivienda la gestión de todos los temas relacionados con la vivienda, agrupados en:

1. **Ayudas a la rehabilitación**, incluyendo las labores de información, de tramitación y, de resolución de las ayudas a la rehabilitación.
2. **Acceso a la vivienda protegida**, con información sobre las promociones de vivienda protegida, la inscripción en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida, la gestión del Registro y las propuestas de adjudicaciones, de acuerdo con el Reglamento del Registro.
3. **Ayudas al alquiler y bolsas de viviendas**, dando información y tramitando las ayudas al alquiler y las facilidades a los propietarios para alquilar viviendas.
4. **Apoyo a problemáticas vinculadas a la vivienda privada**, con información, asesoramiento y mediación sobre problemáticas vinculadas a la vivienda privada como la orientación legal en casos de asedio inmobiliario, sobreocupación e infravivienda.

Además de los anteriores servicios, cada una de las oficinas ofrecerá otros servicios complementarios relacionados con la vivienda, según las necesidades específicas de cada distrito.

Con el fin de facilitar el acceso a la información, se prevé un acceso multicanal a la Red de Oficinas de Vivienda, que va desde la atención presencial, la gestión a través de la página *web*, la concertación telefónica, y la plataforma telefónica de vivienda a través del 010.

## **G.2 El Registro de Solicitantes de Vivienda con Protección Oficial de Barcelona y los procesos de adjudicación de viviendas protegidas.**

La Ley 22/1998, de 30 de diciembre, de la Carta Municipal de Barcelona, dispone que el Consorcio de la Vivienda de Barcelona, mediante reglamento, debe establecer los criterios de selección y de acceso a la vivienda pública.

La Junta General del Consorcio de la Vivienda de Barcelona, en su sesión del 17 de diciembre del 2008, aprobó el Reglamento del Registro de Solicitantes de Vivienda con Protección Oficial en Barcelona, pone en marcha el Registro como tal.

### ***G.2.1 El Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida.***

De acuerdo con lo que establece el artículo 92 de la ley 18/2007, del 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, para acceder a una vivienda protegida se debe estar inscrito en el Registro de Solicitantes de Vivienda con Protección Oficial. En este sentido, la disposición adicional vigésimo segunda de la misma ley, establece que corresponde al Consorcio de la Vivienda de Barcelona regular mediante reglamento el Registro de Solicitantes de Vivienda con Protección Oficial de la ciudad.

El Registro es un instrumento legal para conseguir un uso eficiente de los recursos públicos y una gestión adecuada del parque de vivienda con

protección oficial en el municipio de Barcelona, mediante un control público eficaz en su adjudicación y transmisión.

Los objetivos y funciones del Registro son, por una parte, proporcionar información fehaciente sobre las necesidades de vivienda protegida en la ciudad, y por otra, constituir la base operativa para la adjudicación de las viviendas protegidas en el municipio, permitiendo una mejora de la transparencia en la gestión de los parques de vivienda con protección oficial en la ciudad.

### ***G.2.2 El reglamento de adjudicación de viviendas protegidas.***

El Reglamento del Registro de Solicitantes de Viviendas con Protección Oficial concreta el procedimiento de adjudicación cuyas líneas generales vienen marcadas por la ley 18/2007, del 28 de diciembre, del derecho a la vivienda. El objetivo del reglamento es la mejora de los procesos de información y gestión para la adjudicación de las viviendas protegidas, y el conocimiento de la demanda real de vivienda protegida y su distribución por tipologías.

El Reglamento del Registro regula las inscripciones, los requisitos de las personas solicitantes, sus ingresos y, la descripción de la necesidad de vivienda. También regula el contenido de la solicitud de inscripción y la documentación que se debe acompañar. Finalmente, también incorpora las prescripciones sobre el proceso de inscripción y recursos, los efectos de la inscripción en el Registro, la vigencia de las inscripciones, sus modificaciones, las bajas y la regulación sobre la protección de datos de carácter personal.

En relación a la adjudicación de viviendas, se contempla el tipo de promociones y el régimen competencial, diferenciando entre las viviendas promovidas sobre suelos públicos o sobre suelos libres con calificación urbanística con destino a protección. Se prevén las competencias para la adjudicación, con su procedimiento general y la regulación de su aplicación, las reservas especiales, el inicio del procedimiento de adjudicación, las prescripciones sobre publicaciones y notificaciones, la resolución definitiva, la gestión de los contingentes especiales de reserva y del contingente general, el sorteo de las viviendas, la adjudicación, la ocupación de las viviendas adjudicadas y su titularidad. Asimismo, se regulan la adjudicación libre, los procedimientos singulares y las segundas transmisiones.

Previamente a la adopción por el Gerente del Consorcio de la Vivienda de Barcelona de la resolución de inicio del procedimiento de adjudicación, y al amparo del artículo 23.2 f) de la Ley 22/1998, de la Carta Municipal de Barcelona, se someterá a informe preceptivo del distrito en cuyo territorio estén ubicadas las viviendas objeto de adjudicación.

El Reglamento dedica un capítulo a las viviendas sociales destinadas a emergencias sociales, con regulación de los fondos de vivienda social, la definición de las situaciones de emergencia social, el régimen de adjudicación y renta máxima, las solicitudes, el sistema de adjudicación, los criterios de

valoración de la insuficiencia grave de recursos económicos, la resolución y la mesa de valoración para la adjudicación.

Finalmente, en sus últimos apartados se contempla el régimen de recursos, con la disposición de la sustitución de los recursos de altura y potestativo de reposición para una reclamación o impugnación ante la Comisión de Reclamaciones sobre Vivienda Protegida.

La inscripción en el Registro tendrá una vigencia de tres años, con la obligación de comunicar durante este período cualquier modificación de los datos presentados. El incumplimiento de este deber podrá dar lugar a la cancelación de la inscripción.

En el caso de promociones llevadas a cabo por promotores públicos, el Reglamento fija la ampliación del porcentaje de reserva para atender necesidades específicas (contingentes especiales) hasta un mínimo del 10% del total de viviendas, para destinarlas a personas y colectivos vulnerables con riesgo de exclusión social, incluida la reserva para personas con discapacidad.

La gestión del Registro, como encargo de gestión integral del Consorcio de la Vivienda, se hace a través de BAGURSA. Este encargo contempla: El desarrollo del Reglamento del Registro; la implantación del sistema de gestión del Registro; la gestión de la oferta/demanda de vivienda social a través de atención multicanal (telefónica, telemática y presencial); y el diseño de las campañas de información y de los planes de comunicación.

*Los objetivos que se fijan con este Plan, en relación al Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida son:*

- Implantación del Registro de Solicitantes de Vivienda con Protección de Barcelona durante el primer trimestre de 2009*
- Iniciar nuevos procesos de adjudicación de viviendas, en base al Registro y a lo establecido en su Reglamento, con mayor transparencia y agilidad*
- Clarificación de la demanda, a partir de los datos del Registro, y adaptación de la oferta a la diversidad tipológica de la demanda*

### **G.3 El Consejo de la Vivienda Social de Barcelona**

Tal como define el artículo 1 de su reglamento, el Consejo de la Vivienda Social es el órgano consultivo y de participación del Consorcio de la Vivienda de Barcelona. Forman parte de él representantes de la Generalitat y del Ayuntamiento junto con los diferentes agentes sociales que intervienen en el ámbito de la política de vivienda en la ciudad de Barcelona.

Uno de los principales objetivos del Consejo de la Vivienda Social es fortalecer la cultura democrática y participativa. La voluntad es implicar activamente a la ciudadanía de Barcelona en el debate y la reflexión alrededor de las cuestiones, como la de la vivienda, que afectan decisivamente su vida cotidiana.

A partir de la información, el debate y la propuesta, el Consejo de la Vivienda Social tiene por finalidad ejercer funciones consultivas y de participación en relación a las diferentes acciones e intereses vinculados a la planificación, la programación y la gestión de las políticas de vivienda en la Ciudad.

Entre sus funciones figuran el informe, el seguimiento y la evaluación del cumplimiento del Plan de la Vivienda de Barcelona, del Pacto Nacional para la Vivienda y de la Ley por el Derecho a la Vivienda, y de las otras políticas públicas de vivienda del Ayuntamiento y de la Generalitat en la Ciudad de Barcelona.

*Así pues, el Consejo de la Vivienda Social de Barcelona será el encargado de hacer el seguimiento de la aplicación del presente Plan de la Vivienda de Barcelona, tanto en su Plenario como a través de grupos de trabajo específicos, para el seguimiento sectorial del Plan. En esta tasca el Consejo deberá revisar los objetivos del Plan a la mitad de su vigencia, es decir, el año 2012.*

#### **G.4 Procesos participativos**

Desde la responsabilidad de gestión del Plan de Vivienda, junto con los distritos implicados, se promoverán y facilitarán procesos de participación e implicación ciudadana para la elaboración del planeamiento urbanístico y su seguimiento en los ámbitos de renovación urbana que comporten un alto número de viviendas y una importante aportación al desarrollo del Plan de Vivienda de Barcelona 2008-2016.

Los procesos participativos para la definición de los criterios básicos del proyecto de la ARE de Vallbona, con el objetivo de plantear y debatir las diversas líneas temáticas relacionadas con este proyecto, con el fin de definir un documento de criterios básicos que inspire la futura propuesta de la ARE de Vallbona, o el proceso iniciado en el barrio de Trinitat Vella por el traslado de la prisión, son dos expresiones de este modelo y objetivo.





## **V. Evaluación económico-financiera de las actuaciones y seguimiento**



## **A. Articulación de la gestión del Plan**

### **A.1 Estructura organizativa**

La articulación, gestión y seguimiento de los objetivos del Plan de la Vivienda de Barcelona 2008-2016, se llevará a cabo a partir de los siguientes organismos e instrumentos de gestión y actuación:

#### **A.1.1 El Consorcio de la Vivienda**

El Consorcio de la Vivienda de Barcelona, consorcio legal que emana de la Carta Municipal de 1998, formado por la Generalitat de Cataluña y el Ayuntamiento de Barcelona, se constituyó el 15 de enero de 2001 (publicación en el DOGC del decreto de constitución).

Sus funciones, atribuidas al artículo 85 de la Carta Municipal y por los Estatutos del Consorcio, son la planificación de las actuaciones de vivienda pública y la promoción directa o convenida con otros entes públicos en Barcelona, la promoción de la política de vivienda de alquiler para jóvenes u otros colectivos, la planificación de actuaciones de remodelación y rehabilitación de barrios y promover la de los barrios existentes de promoción pública, y el control y el seguimiento de actuaciones, las nuevas funciones de gestionar el patrimonio público de vivienda y, previa delegación, el patrimonio público de suelo destinado a vivienda de las administraciones consorciadas, gestionar, previa delegación, el suelo de titularidad de otras administraciones en la ciudad, el reglamento de criterios de selección y acceso a la vivienda pública, las políticas de atención al ciudadano en vivienda y gestión del Registro Municipal de Acceso a la Vivienda de Protección, y otras funciones que se consideren oportunas.

Las funciones del Consorcio de la Vivienda son ejercidas por los órganos de gestión directa, mayoritariamente municipales, y de la Generalitat: el Instituto Municipal de Urbanismo (IMU), el Patronato Municipal de la Vivienda de Barcelona (PMVB), BAGURSA, el Instituto Municipal del Paisaje Urbano y la Calidad de Vida (IMPUyCV), por parte del Ayuntamiento, y el INCASOL y ADIGSA de la Generalitat.

#### **A.1.2 El Instituto Municipal de Urbanismo (IMU)**

El Instituto Municipal de Urbanismo (IMU), que se constituyó el 27 de abril de 1990, se ha consolidado como el órgano coordinador y gestor de las políticas municipales de vivienda expresadas en el Plan de Vivienda de Barcelona, que impulsa y coordina la construcción de vivienda de protección y dotacional en la ciudad, elabora el catálogo de suelo y designa a los operadores públicos y/o privados para la construcción en suelo de titularidad municipal. Tramita y lleva a cabo todos los actos de autoridad derivados de la ejecución de los proyectos de reparcelación aprobados por los órganos de gobierno municipal, y los procedimientos vinculados a expropiaciones para la obtención de suelo para la promoción de vivienda protegida.

### **A.1.3 Instrumentos municipales**

#### **BAGURSA**

Barcelona Gestión Urbanística SA fue constituida el 15 de diciembre de 2000. Formada totalmente por capital municipal, su objeto, además de la promoción, la gestión y la ejecución de actividades urbanísticas, es la actuación en el desarrollo del Plan de Vivienda de Barcelona como operador de gestión de suelo y gestor de barrios con acciones de remodelación y rehabilitación. Por encargo y con convenio con el Consorcio de vivienda de Barcelona, coordina y gestiona la Red de Oficinas de Vivienda de Barcelona, las ayudas al alquiler, las Bolsas de mediación, el Registro de Solicitantes de Vivienda con Protección Oficial de Barcelona y los procesos de adjudicación, la rehabilitación y el asesoramiento jurídico.

#### **PMVB**

El Patronato Municipal de la Vivienda de Barcelona (PMVB) es un organismo del Ayuntamiento de Barcelona que fue fundado el año 1927 con la finalidad de promover viviendas de precio asequible para atender las diferentes necesidades sociales de Barcelona. En los últimos años ha incrementado notablemente su producción y se ha consolidado como principal instrumento municipal en la promoción de vivienda protegida y dotacional, así como principal administrador del parque público de viviendas de la ciudad.

Uno de sus objetivos es el aumento de la producción de viviendas tanto de alquiler como de derecho de superficie, así como las actuaciones para realojados y afectados urbanísticos. El impulso en la innovación y experimentación en cuestiones de gestión energética y construcción sostenible.

#### **IMPUyCV**

El Instituto Municipal del Paisaje Urbano y la Calidad de Vida (IMPUyCV) es un organismo autónomo local, constituido por acuerdo unánime del Consejo Plenario del Ayuntamiento de Barcelona, el 27 de junio de 1997. Sus funciones, respecto de la vivienda, se centran en la gestión de las ayudas a la rehabilitación del parque construido.

### **A.1.4 Otros operadores públicos para construir y gestionar**

#### **REGESA**

REGESA es una sociedad mercantil con capital íntegramente público del Consejo Comarcal del Barcelonés. Desarrolla su actividad en el ámbito del urbanismo en general mediante convenios con los ayuntamientos. Su actividad contempla: gestión de suelo; la promoción inmobiliaria, como promotor público; construcción y gestión de aparcamientos; construcción de equipamientos y urbanizaciones; rehabilitación.

## **INCASOL**

El Instituto Catalán del Suelo (INCASOL) es una empresa pública dependiente de los departamentos de Política Territorial y Obras Públicas y Medio Ambiente y Vivienda de la Generalitat de Cataluña. Tiene como principal misión desarrollar cuatro grandes ejes: la producción de suelo para actividades económicas y servicios, la producción de suelo residencial para vivienda, la construcción de vivienda protegida y la rehabilitación y renovación urbana y de patrimonio histórico.

Se encarga de dinamizar, hacer el seguimiento y asesorar a los ayuntamientos en la ejecución de las obras incluidas en los programas de intervención integral municipales acogidos a la Ley de barrios. Asimismo, el Decreto ley 1/2007 configura la participación del INCASOL en la gestión de las áreas residenciales estratégicas (ARE), las cuales tienen como objetivo movilizar suelo residencial a fin de construir vivienda protegida en aquellos lugares con mayor demanda de vivienda.

## **ADIGSA**

ADIGSA es una empresa pública de la Generalitat de Cataluña, que gestiona, impulsa y ejecuta las políticas de vivienda en el territorio, dentro de los ámbitos de la vivienda social, el acceso a la vivienda, la rehabilitación y mejora del parque público y la administración y gestión de viviendas públicas y privadas.

### **A.1.5 Otros operadores sin afán de lucro**

En nuestra ciudad actúan también una serie de operadores sociales sin afán lucrativo, que han colaborado en la promoción de vivienda protegida. Estos operadores sin ánimo de lucro deben seguir vinculados a la ejecución del Plan de Vivienda Barcelona 2008-2016, cumplimentando las actuaciones públicas, en la diversidad de las modalidades de vivienda con protección.

#### **Cooperativas**

El sector cooperativista –vecinal y sindical–, ha tenido, desde hace tiempo un papel importante en el acceso a la vivienda asequible de sus socios cooperativistas, y en la cohesión social de los barrios. Su actividad se ha venido desarrollando en buena parte a través de los convenios para la disposición de suelo.

#### **Operadores Sociales**

Estos operadores, entre los que se encuentran Fundaciones (Cáritas, *Arrels...*, o las Fundaciones de las Obras Sociales de las entidades financieras), así como otras entidades no lucrativas, han desarrollado un papel importante complementario de las políticas públicas, especialmente en los tramos de vivienda más asequible, o los

destinados a colectivos en riesgo de exclusión. A menudo, su actividad se ha beneficiado de convenios con el Ayuntamiento.

## **B. Estudio económico-financiero del Plan de Vivienda de Barcelona 2008-2016<sup>12</sup>**

### **I. Introducción**

El Plan de Vivienda de Barcelona 2008-2016 (PVB) prevé una importante movilización de recursos. Hay que destacar que aun siendo realista en relación a la difícil situación económica en la que se pone en marcha, este es un Plan ambicioso tanto por motivos sociales como directamente económicos, ya que el sector de la construcción es uno de los más afectados por el paro y uno de los que tiene un efecto multiplicador sobre la actividad general más elevado.

Por ello, para poderse ejecutar se requiere, no solo del esfuerzo del propio Ayuntamiento, sino del de todas las administraciones implicadas, así como de los agentes privados que en él intervienen, de aquí la importancia de que el PVB disponga de un estudio económico-financiero (EEF) detallado.

Siguiendo la metodología hecha hasta ahora en el largo plan, el EEF también se estructura en grandes líneas o ejes de actuación: (1) Movilización de suelo; (2) Promoción de vivienda protegida; (3) Rehabilitación del parque existente; (4) Fomento del Alquiler; (5) Sostenibilidad y (6) Participación ciudadana y gestión del PVB. En realidad, el PVB establece 7 ejes. El que no se incluye en el presente EEF es el de “Intervención en las disfunciones sociales del mercado inmobiliario”; se entiende que la mayoría de partidas que se pueden valorar adecuadamente en él están ya incluidas en el de “Participación ciudadana y gestión”.

En la política de vivienda de la ciudad intervienen tres administraciones, el Ministerio de la Vivienda, la Generalitat, y, lógicamente, el propio Ayuntamiento. En la consecución de los objetivos, aparte de las que lo hacen de forma directa (Generalitat y Ayuntamiento) o indirectamente (Estado y Generalitat), también interviene el Consejo Comarcal del Barcelonés a través de REGESA y los agentes privados.

A lo largo del estudio se destaca la implicación de todas las administraciones, operadores y agentes privados en cada uno de los ejes. Por ejemplo, el Ayuntamiento aparece en cada uno de los ejes y su implicación es notable, mientras que los agentes privados concentran su participación en la movilización de suelo (promotores) y en las actuaciones de rehabilitación (familias).

---

<sup>12</sup> El Estudio económico-financiero del Plan de Vivienda de Barcelona 2008-2016 ha sido elaborado por el Gabinete de Estudios Económicos SA, a cargo de Pere Lleó (Director del Gabinete) y Ernest Enríquez (Director del Proyecto).

Por lo que se refiere al tratamiento de las administraciones se debe tener en cuenta que el reparto de recursos entre ellas se realiza según el criterio del “pagador final” con independencia del origen último de los recursos utilizados.

Un hecho que destacar es la creación, junto con la Generalitat, del Consorcio de la Vivienda, que será el núcleo vertebrador del propio Plan, desde donde se coordinarán las actuaciones de las diferentes administraciones implicadas y, a través de las Oficinas de Vivienda, se tramitarán todas las ayudas y servicios existentes.

Para la realización de este trabajo se han utilizado, fundamentalmente, las previsiones económicas incluidas en el Programa financiero consolidado 2009-2012 propio del Ayuntamiento, el nuevo Plan Estatal de la Vivienda y la Rehabilitación 2009-2012 del Ministerio de la Vivienda, así como todas aquellas ayudas establecidas por la Generalitat, aunque hay que decir que éstas están pendientes de la actualización del propio Plan de vivienda de la Generalitat en el nuevo marco estatal.

El EEF se debe ver como la valoración económica de los respectivos ejes de actuación del PVB que, aun representando compromisos firmes, se irán ajustando a las necesidades cambiantes en relación a la vivienda. El ejemplo más claro de esto lo encontramos en el eje de rehabilitación en el que establecemos una serie de actuaciones con las correspondientes cuantías económicas. Ahora bien, todas las partidas son vasos comunicantes y la previsión de recursos se acabarán redistribuyendo según la demanda real.

## **II. Eje 1: Movilización de suelo**

En el PVB se establece una horquilla para los objetivos potenciales por alcanzar en este eje, que va desde un mínimo de 422.000 a un máximo de 476.000 m<sup>2</sup> de suelo por vivienda, protegida y dotacional, el cual se originará para la ejecución de los planeamientos en el período 2008-2016. Este suelo generará un techo potencial de entre 2,46 millones de m<sup>2</sup> y, como máximo, 2,92 millones de m<sup>2</sup>.

El suelo proviene mayoritariamente de las 22 nuevas zonas de desarrollo urbano que prevé el PVB, de las cuales las más importantes son: la Marina del Prat Vermell, la Verneda Industrial – Torrent de Estadella y Sant Andreu – la Sagrera. Una vez se finalicen completamente estas nuevas zonas aportarán unas 13.000 nuevas viviendas de protección, aunque no todas estarán finalizadas en el 2016.

Desde el Ayuntamiento invertimos en este eje de forma directa, principalmente a través de las empresas municipales, tanto en adquisiciones, en las expropiaciones necesarias, en gestión y en urbanización.



## **Valoración económica**

El precio de mercado del suelo libre en Barcelona se estima que es de media 1.200 € / m<sup>2</sup> de techo, de los cuales, 200 € corresponden a las cargas de urbanización. De esta manera el valor de mercado de los objetivos de movilización de suelo, teniendo en cuenta la horquilla de objetivos de techo indicada, iría de un mínimo de 2.952 millones de euros a un máximo de 3.504 millones, siendo, para el escenario medio, de 3.228 millones de euros.

Ahora bien, no todo el suelo movilizado se debe adquirir. De hecho, una parte es, desde hace muchos años, propiedad municipal, otro se ha adquirido recientemente y, también lo hay privado o que es propiedad de otros agentes públicos y no tiene porqué acabar siendo de titularidad del Ayuntamiento. Por tanto, estos 3.228 millones de euros del escenario medio se han de considerar como una valoración indicativa de la importancia económica que representa este eje, pero no como la efectiva inversión que realizar.

## **Movilización de recursos**

Para cuantificar los recursos que movilizar y, por tanto, la inversión que se hará en este eje, se parte, básicamente, de las cifras que se han invertido a lo largo del 2008 y de las previsiones de aumentos de inversión incluidas en el Programa financiero consolidado 2009-2012, teniendo en cuenta también el ritmo de ejecución previsto de las principales áreas que desarrollar.

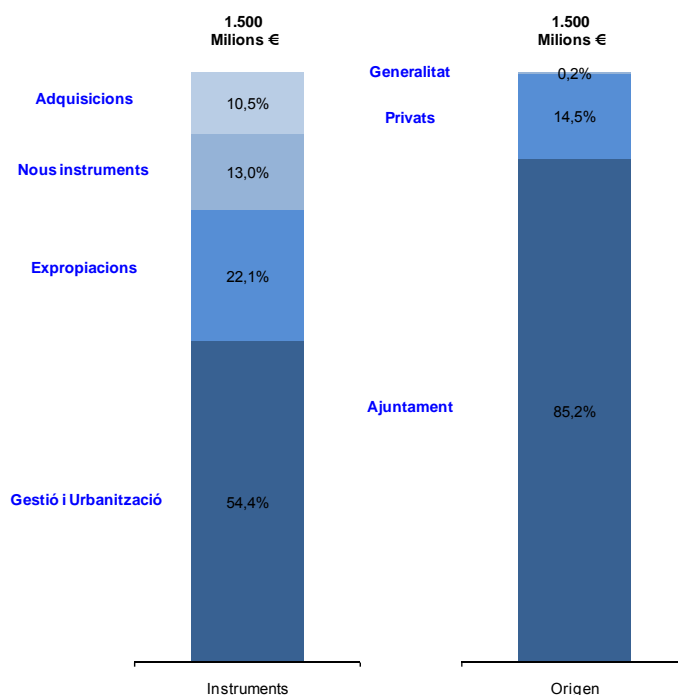
En esta previsión no solo se considera la inversión del Ayuntamiento sino también la que realizarán los promotores privados ya sea por cooperación o por compensación, aunque ambas reciben un tratamiento diferenciado.

La previsión de inversión privada computa solo en un 40% por ceñirnos exclusivamente a la inversión en suelo destinado a vivienda protegida y concertada, referida a los costes de reparcelación que les corresponden.

La aplicación del 40% se debe a que es el mínimo obligatorio de vivienda protegida en los nuevos desarrollos en la ciudad. Ahora bien, desde el Ayuntamiento, tenemos el firme compromiso de aumentar este porcentaje allí donde sea posible, hasta llegar al 50% en ciertas actuaciones. Una muestra la encontramos en la Marina del Prat Vermell donde el porcentaje de vivienda protegida proyectada se sitúa cerca del 48%.

La inversión prevista es de 1.500 millones de euros, es decir, 187,5 millones anuales. Estos recursos serán aportados prácticamente en su totalidad por el Ayuntamiento, a los que se le sumarán los recursos privados. La participación de la Generalitat en este eje es marginal, ya que se limita al 50% de los costes de urbanización de las actuaciones enmarcadas en la Ley de Barrios.

## Movilización de recursos



Fuente: Estimación a partir de diversas fuentes.

La aportación de los recursos privados se prevé que sea durante todo el Plan de 216 millones de euros, de los cuales un 26% se invertirá vía cooperación, y el resto, vía compensación. El grueso de esta última se centra en la Marina del Prat Vermell donde las previsiones indican que en el año 2016 la gestión y urbanización estará casi finalizada. Este nuevo desarrollo contiene un total de 14 sectores, de los cuales, en la actualidad el que está en un proceso más avanzado es el sector 8.

La aportación total que realizar por el Ayuntamiento se sitúa en los 1.271 millones de euros, es decir, 158 millones anuales; ahora bien, como ya se ha indicado la aportación en términos de valor de mercado del suelo es muy superior.

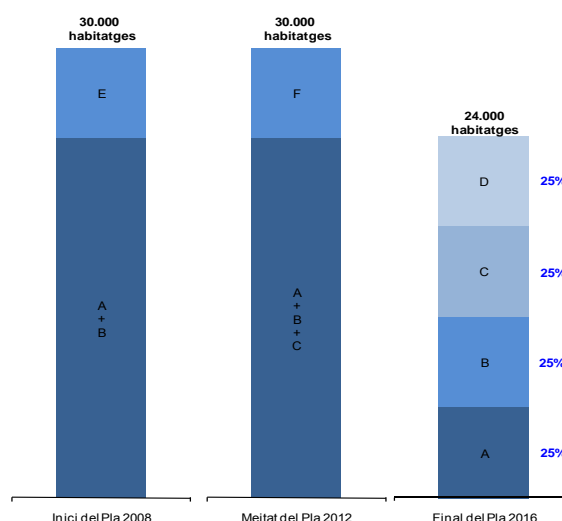
### **III. Eje 2: Promoción de vivienda protegida**

Dentro del Plan un objetivo prioritario consiste en atender las necesidades de alojamiento y una forma de hacerlo es ofreciendo nueva vivienda protegida, sea de alquiler, en derecho de superficie, o de compra. El proceso para poder adjudicar una vivienda protegida de nueva construcción comprende diferentes fases: gestión urbanística del suelo, su urbanización, la edificación del inmueble y, finalmente, la entrega de la vivienda acabada al usuario. El estado de ejecución en el 2016 de las 24.000 viviendas protegidas previstas en el PVB

se estima que se distribuirá a partes iguales entre las cuatro fases que acabamos de describir, o sea, 6.000 en cada fase.

En el gráfico se muestra, de forma esquemática, las etapas correspondientes. Al inicio del Plan, Barcelona computaba, sin ser todo de titularidad municipal, con suelo potencial para unas 30.000 viviendas en régimen de protección oficial, de las cuales, unas 6.000 estaban en proceso de construcción y el resto del suelo en diferentes estados de ejecución. Dado que estas 6.000 no se contabilizan como nuevos objetivos cuantitativos del Plan actual, la cifra al final del período desciende a 24.000 viviendas.

### Proceso de obtención de nueva vivienda protegida



A	En gestió
B	Amb planejament aprovat, sòl i operador
C	En construcció
D	Finalitzats
E	En construcció en sòl del Pla anterior
F	Finalitzats en sòl del Pla anterior

Fuente: Elaboración propia a partir del PVB.

El análisis económico de este eje se centra en la inversión que realizarán los diferentes promotores en edificación. Por tanto, aunque las actuales viviendas en construcción no formen parte de los objetivos del Plan la inversión necesaria para finalizarlas se deberá producir durante la vigencia del mismo y, por tanto, entra dentro de los cálculos que se realizan.

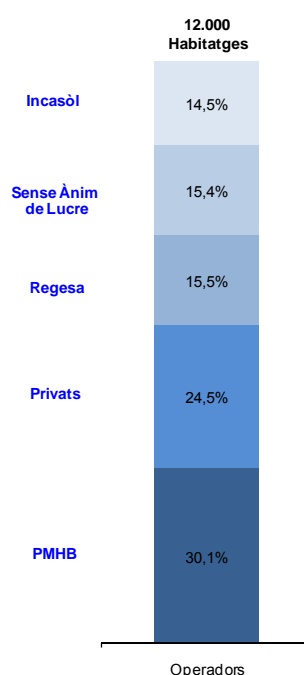
Así pues, se contabiliza la inversión necesaria para finalizar las 6.000 en construcción, la de las 6.000 que se iniciarán y se finalizarán y la de las otras 6.000 que se iniciarán y permanecerán en construcción a la finalización del Plan. En definitiva, si suponemos que las que estaban en construcción en el 2008 y las que quedarán por finalizar en el 2016 están en un grado de

ejecución del 50%, la inversión que computamos corresponde a iniciar y finalizar totalmente 12.000 viviendas.

### Agentes ejecutores

El promotor más importante de vivienda protegida en la ciudad es el Patronato Municipal de la Vivienda de Barcelona (PMVB), que en el Plan anterior ejecutó más de un tercio de las viviendas. Casi todas las promociones que realizará se destinarán al alquiler y al derecho de superficie y, solo entregará en propiedad, las destinadas a realojar propietarios afectados por actuaciones urbanísticas.

### Participación de los Operadores



Fuente: Estimación propia.

El INCASOL y REGESA, los otros operadores públicos, realizaron un 37% de las viviendas construidas en el período anterior, el resto la ejecutaron los operadores sin ánimo de lucro, principalmente, fundaciones y cooperativas, y los operadores privados.

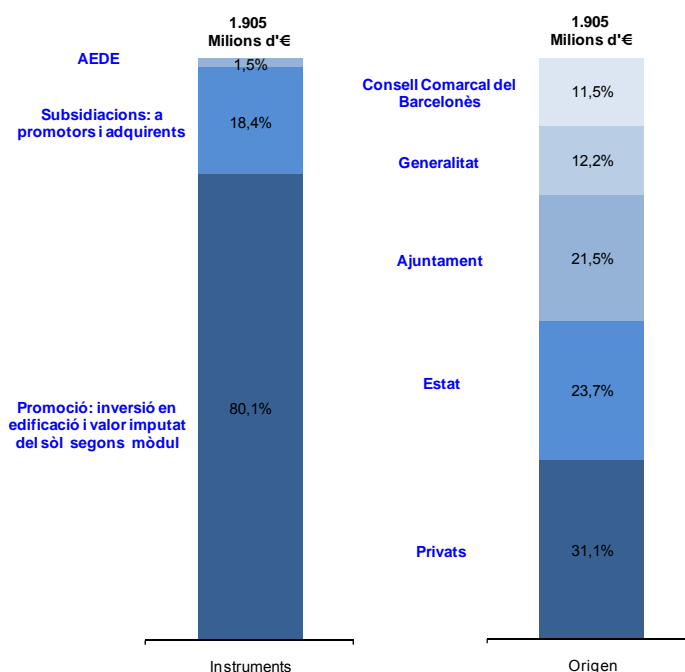
El volumen de construcción prevista en este nuevo Plan es superior al anterior y la previsión de participación en él según los tipos de operadores queda reflejada en el gráfico adjunto. En conjunto, el reparto entre sector público y privado queda en 60% - 40%. El promotor más importante sigue siendo el PMVB, con un 30% del total, seguido de los privados, con un 24,5%.

## Movilización de recursos

La valoración de la inversión en edificación se eleva a 1.296 millones de euros, cifra extraída de la media de costes de construcción actualmente existentes, para una vivienda protegida tipo en que la mitad de las 12.000 viviendas consideradas dispondrán de garaje vinculado. Ahora bien, para cuantificar la movilización total de recursos, esta cifra se debe incrementar en tres partidas importantes: el valor de suelo que se aplica a partir del módulo correspondiente y que se considera, de media para todas las tipologías de vivienda protegida, del 15%; las subsidiaciones a los préstamos convenidos de promotores y adquirentes que otorga el Ministerio; y la ayuda estatal directa a la entrada (AEDE), también del Ministerio.

Haciéndolo así, la movilización de recursos para este eje es de 1.905 millones de euros, que representen unos 238 millones anuales. De este, la partida más importante es la promoción directa (suelo y edificación) que representa unos 1.526 millones. Ahora bien, la imputación que hacemos en el EEF del valor del suelo, el 15% de los costes de edificación, es mucho menor de lo que realmente se invierte en movilización y, aún más, si se considerara el valor de mercado del mismo.

### Movilización de recursos: instrumentos y origen



Fuente: Estimación propia a partir de diversas fuentes.

Con el fin de asignar el origen concreto de esta movilización de recursos se han valorado las subvenciones medias que pueden obtener los diferentes operadores, tanto para la construcción de viviendas protegidas en régimen de

alquiler como en régimen de compra que otorgan el Ministerio de la Vivienda y la propia Generalitat. Para calcularlas se ha tenido en cuenta: el destino de las viviendas según tipologías de protección y los regímenes de tenencia que establece el propio PVB. Además, allí donde es necesario, se ha considerado un nivel medio de las características que dan derecho a subvención.

El gran grueso de estas subvenciones benefician a las viviendas en régimen de alquiler y, por tanto, los operadores que se dedican, en una mayor proporción, a promociones de este régimen reducen el porcentaje de recursos dedicados a edificación. Lógicamente, una vivienda de alquiler generará unos gastos de gestión que las de compra no tienen, cuestión que aquí no se ha considerado. Por ejemplo, para el caso concreto del PMVB, de los 57 millones anuales de inversión prevista unos 6 millones anuales, de media, pueden provenir de subvenciones.

Así pues, la participación del Estado, aun sin tener operador que actúe en la ciudad, se sitúa en unos 450 millones de euros que toman la forma de subvención a los adquirentes (AEDE) (6%), subvenciones a fondo perdido a los promotores de viviendas de alquiler (16%) y subsidiaciones de préstamos convenidos a promotores y adquirentes (78%).

La aportación de la Generalitat será bastante inferior, unos 230 millones de euros, de estos un 92% se invertirá de forma directa vía el INCASOL y, el resto, se articulará, indirectamente, a través de subvenciones a los promotores tanto de viviendas en venta como en alquiler.

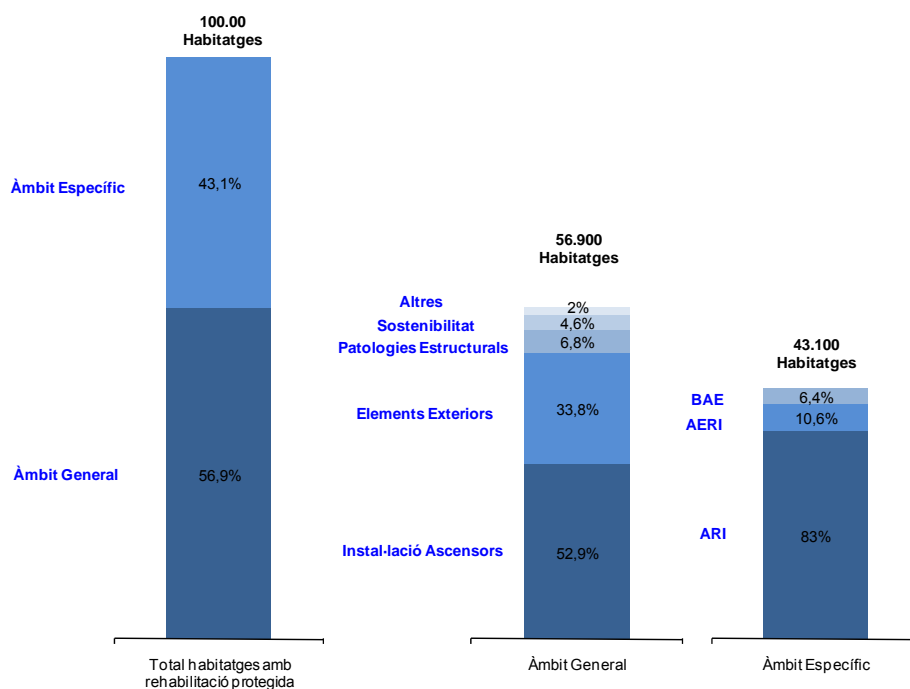
#### **IV. Eje 3: Rehabilitación del parque existente**

En las actuaciones de rehabilitación protegida hay que distinguir aquellas que afectan a todo el municipio, que denominamos de ámbito general, y las circunscritas a zonas concretas, las de ámbito específico.

Las actuaciones en el ámbito general consisten en subvenciones para la rehabilitación que se pueden pedir con independencia de la localización de la vivienda. Por otra parte, las actuaciones en ámbitos específicos se centran en tres figuras, las Áreas de Rehabilitación Integral (ARI), los Barrios de Atención Especial (BAE) y Áreas Extraordinarias de Rehabilitación Integral (AERI) que se implementan en ámbitos concretos de la ciudad y que complementan las actuaciones del ámbito general.

El número previsto de viviendas que se acogerán a la rehabilitación protegida será de unos 100.000; esto es, 12.500 anuales, lo que supone un incremento del 11%, respecto de la media de los últimos 6 años.

## Viviendas con Rehabilitación protegida



Fuente: Estimación propia a partir de diversas fuentes.

Partiendo del Censo 2001 se puede estimar que el parque total de viviendas de la ciudad es actualmente de 781.000. Por tanto, con el PVB 2008-2016, se prevé actuar, casi, sobre un 13% del parque. Este porcentaje llega hasta el 19% del parque de viviendas principales construidas antes del 1980, y, es este, el más susceptible de necesitar estos tipos de intervenciones.

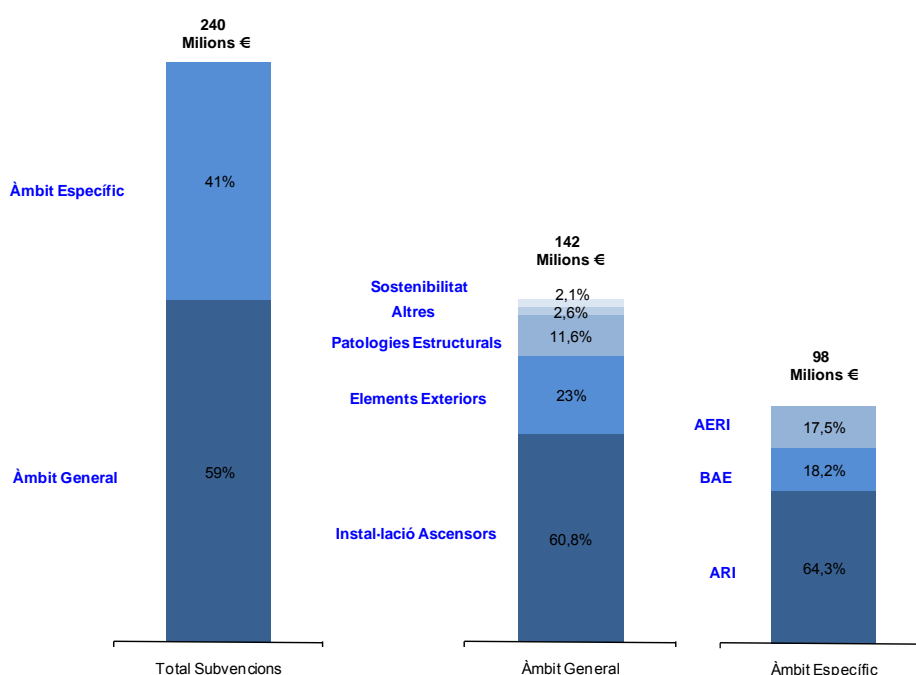
Dentro de las actuaciones del ámbito general prevemos dar un importante impulso a la instalación de ascensores; actuando sobre unas 30.000 viviendas. Además, en los últimos años y en los próximos, se está dando una atención especial a las actuaciones por patologías estructurales básicamente centradas en seis zonas de Barcelona: El Polvorí, Sudoeste del Besós, Via Trajana, Vivendes del Governador, Trinitat Nova, Turó de la Peira y Canyelles. Estas actuaciones tienen como característica básica que manejan unos presupuestos de ejecución elevados y, por tanto, las subvenciones, al ser un porcentaje, también son elevadas.

En el ámbito específico, la actuación más destacable son las Áreas de Rehabilitación Integral (ARIs); la más importante en número de viviendas beneficiadas es Ciutat Vella, la primera área de rehabilitación que se creó en la ciudad.

El importe de las subvenciones previstas es de 240 millones de euros que representaría una aportación de las administraciones públicas de 30 millones anuales, de los cuales casi un 60% corresponde a actuaciones en el ámbito general y un 40% en las específicas.

Esta es, no obstante, una estimación conservadora ya que mantiene constantes los niveles actuales de subvenciones de la Generalitat y del Estado y es posible que en el futuro decidan aportar más recursos. Aparte, en cuanto en el pasado la dotación económica, de la Generalitat o del Ministerio, en un ámbito específico de actuación, se ha visto sobrepasada por las peticiones de los ciudadanos el Ayuntamiento ha aportado más recursos con el fin de satisfacer la totalidad de las demandas.

### Subvenciones previstas

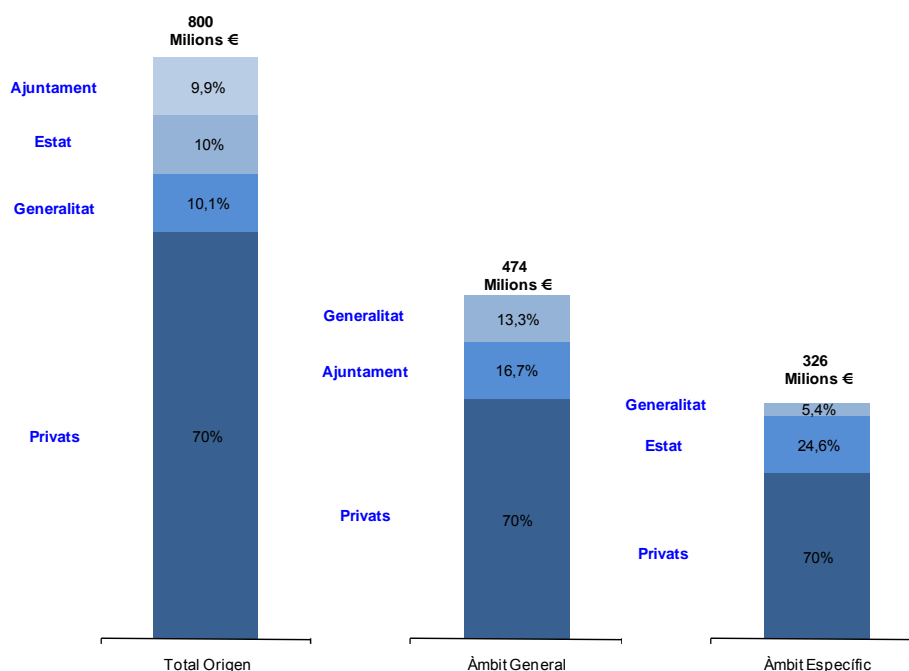


También se debe tener en cuenta que en el nuevo Plan Estatal 2009-2012, que en el momento de redactar este estudio está pendiente de la firma del convenio entre el Ministerio y la Generalitat, hay indicios, como por ejemplo los ARUs y el Plan Renove, que nos llevan a prever que los recursos que se destinarán a rehabilitación en la ciudad aumentarán, lo que tendría un impacto, muy favorable por lo que se refiere a creación de ocupación en el sector de la construcción.

En la última gráfica de este apartado se explicita el origen de la inversión en rehabilitación, incluyendo también la participación de los privados, que se obtiene como diferencia entre porcentaje subvencionado y el global del presupuesto de rehabilitación. Para ser precisos, los respectivos % de subvención van referenciados en lo que se entiende como presupuesto protegible que no tiene porqué coincidir con el total de rehabilitación que realiza el privado. Por tanto, aquí solo se tiene en cuenta la inversión que recibirá algún tipo de ayuda siendo esta la estrictamente computable en el PVB. Lógicamente en la ciudad de Barcelona en el período 2008-2016 se invertirá mucho más en rehabilitación, pero esta no se considera.



## Origen de la inversión



Fuente: Estimación propia a partir de diversas fuentes.

Hay que destacar que en esta valoración no se incluye la rehabilitación propia; la que se realiza en las viviendas de titularidad municipal, y que representa unos 12 millones de euros adicionales de aportación por parte del Ayuntamiento durante la vigencia del Plan. Una pequeña parte de estos recursos se repercutirá, vía el pago de la renta mensual, a los respectivos inquilinos. Estos recursos no están contabilizados en las gráficas anteriores ya que no están vinculadas a ninguna de las subvenciones especificadas, ahora bien, en el cómputo global de movilización de recursos sí que se consideran.

La inversión total estimada se sitúa pues en 800 millones de euros, que se reparten al 70%-30% entre los privados y las respectivas administraciones públicas. A su vez, la participación pública se distribuye entre las diferentes administraciones casi a tercios, a razón de los ya citados, 30 millones de euros anuales.

En el ámbito general la Administración más implicada, en términos de recursos, es el Ayuntamiento y en la rehabilitación circunscrita a los ámbitos específicos es el Estado. Por lo que se refiere a la Generalitat, aun sin ser la primera en ninguno de los dos ámbitos, en términos globales, es la que aporta más recursos.

## V. Eje 4: Fomento del Alquiler

El eje de fomento del alquiler se estructura en dos grandes líneas de actuación: las ayudas para el pago del alquiler y la movilización del parque privado desocupado para destinarlo a alquiler. De forma genérica aquí se habla de ayudas al alquiler pero estas pueden tener diferentes formas de instrumentalización, unas como prestaciones económicas (pago mensual) y otras como subvenciones (pago y convocatoria anual). Ahora bien, a partir del 2009, las actuaciones de la Generalitat dejan de ser vía subvención y se instrumentalizan como prestación económica tal y como es, desde el principio, la Renta Básica de Emancipación.

### Ayudas

De la misma manera que en las subvenciones a la rehabilitación, aquí también actúan las tres administraciones a la vez. El ayuntamiento dispone de cuatro programas básicos: ayudas al alojamiento para personas sin techo, el programa de apoyo al acceso a la vivienda, las ayudas a la gente mayor para el pago del alquiler y de los servicios y el Fondo de Alquiler Social.

El primero se gestiona desde el Departamento de Atención a Personas Vulnerables y consiste en ayudas otorgadas a personas y familias que han sido alojadas en pensiones al no disponer de domicilio propio. Por tanto, aunque no tomen la forma tradicional de la ayuda al alquiler, estas prestaciones cumplen el requisito de destinarse a satisfacer la necesidad genérica de alojamiento.

Por otra parte, el programa de apoyo al acceso a la vivienda, se gestiona con un convenio entre el PMVB; a partir del 2009 es ya con el Consorcio de la Vivienda, y la Regidoria de Acció Social. Este programa prevé ayudas para la formalización del contrato y, en casos de riesgo de desalojo, se establece un pago que puede llegar a tres meses de alquiler.

Las ayudas a la gente mayor se centran en los arrendatarios de viviendas dotacionales con servicios y consisten en el pago de un porcentaje de la renta que correspondería satisfacer según los módulos, variable en función de la situación económica, así como de los servicios de atención especiales a los que pueden acceder.

Por último, el Fondo de Alquiler social consiste en un *stock* de viviendas de titularidad pública destinadas a alojar hogares en situaciones de emergencia social o de riesgo de exclusión. Lo que aquí se computa es el diferencial que el Ayuntamiento paga en concepto de renta y que, de la misma manera que en el anterior caso, depende de la situación económica particular de cada caso.

Por lo que se refiere a su valoración económica estas cuatro actuaciones del ayuntamiento se unifican y quedan englobadas bajo la denominación conjunta de ayudas para situaciones excepcionales, gente mayor y fondo de alquiler social.

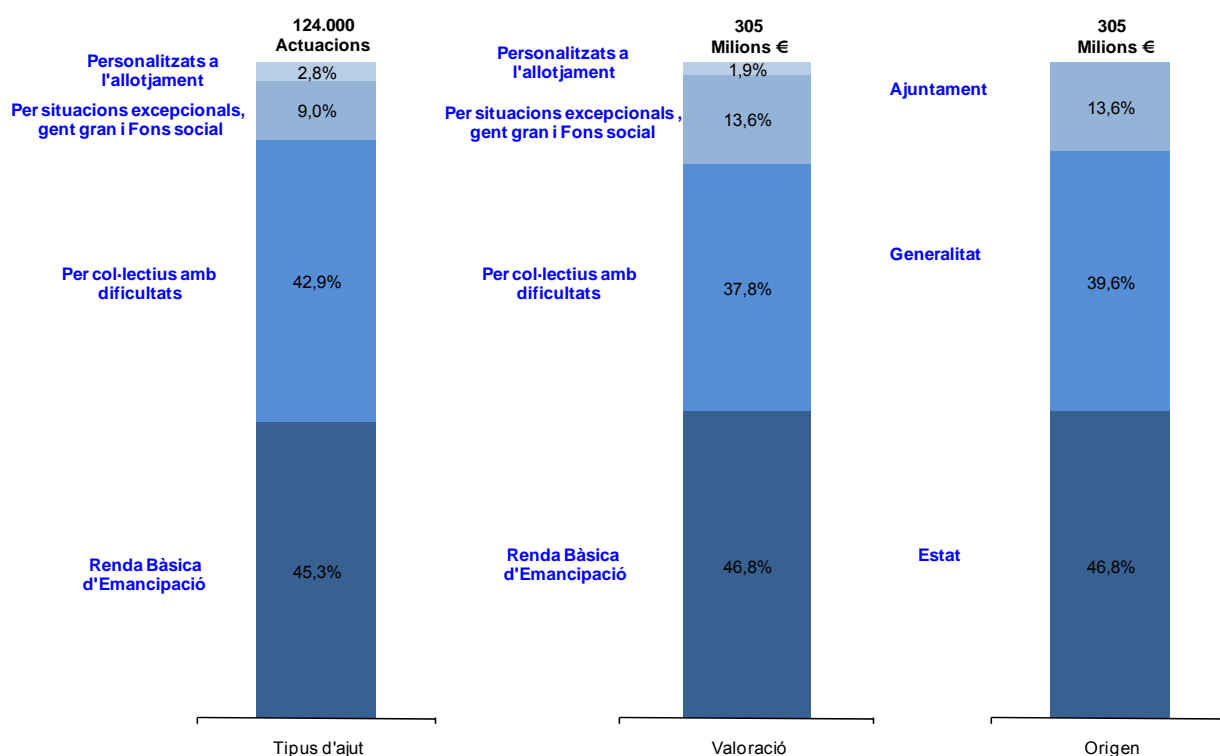
La Generalitat dispone de dos líneas de ayudas; una para colectivos con dificultades, destinada a ayudar en el pago del alquiler a personas con problemas para asumir mensualmente sus responsabilidades contractuales, y, una segunda, las personalizadas en el alojamiento, consistentes en ayudas puntuales para evitar, básicamente, el desalojo.

Por último, el Estado dispone de la Renta Básica de Emancipación que se centra, lógicamente, en los jóvenes ya sea con piso en alquiler o con la intención de alquilar uno.

Las previsiones que se han realizado han tenido en cuenta el hecho de que tanto los programas de la Generalitat como, más aún, la Renta Básica de Emancipación, son de reciente creación y, por tanto, los elevados ritmos de crecimiento en el nombre de solicitudes iniciales difícilmente se pueden extrapolar al futuro ya que se deben sobre todo a la dinámica, por otra parte, lógica, de su propia implantación.

La previsión en el horizonte de 2016 es de 124.000 ayudas, a razón de unas 15.500 anuales, repartidas según las tipologías tal como indica el gráfico adjunto. Ahora bien, las diferentes administraciones deberemos ser diligentes en el posible aumento de las solicitudes derivadas de la actual situación de crisis económica, lo que puede requerir un aumento sustancial del esfuerzo presupuestario.

### Ayudas al alquiler



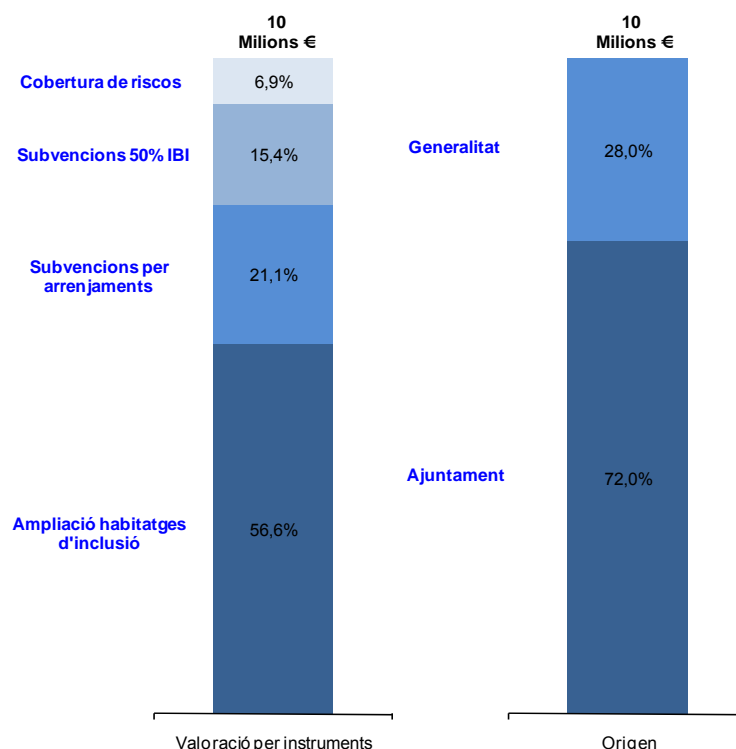
Fuente: Estimación propia a partir de diversas fuentes.

**Movilización de recursos:** La cuantía total de ayudas asciende a 305 millones de euros, es decir, 38,2 millones anuales. La Generalitat y el Estado asumen gran parte del peso de los recursos destinados a este eje. El gráfico anexo, no obstante, subestima el esfuerzo del Ayuntamiento, ya que no incluye los gastos de atención al ciudadano y tramitación de las ayudas a través de su Red de Oficinas de Vivienda, que se contabilizan en el eje de participación ciudadana. Como se verá en el eje de participación ciudadana y gestión, el Ayuntamiento asume un 40% de la de este gasto.

## Movilización del parque desocupado

En esta línea se consideran dos actuaciones básicas en la ciudad: la Bolsa de viviendas de Alquiler de Barcelona y la Red de Viviendas de Inclusión. La Bolsa de vivienda de alquiler se instrumentaliza a partir de la unificación en el 2009 de la Bolsa de vivienda social y la de vivienda joven. Esta unión, a la vez que mejora la eficiencia de la gestión, permite que las viviendas de la bolsa joven tengan las mismas ventajas que las de la social. Hasta ahora, las subvenciones, de como máximo 6.000 €, para el acondicionamiento de la vivienda antes de ser alquilada solo se otorgaban a las viviendas de la bolsa social.

### Recursos destinados a la movilización del parque desocupado



Fuente: Estimación propia a partir de diversas fuentes.

La bolsa se basa en la mediación entre arrendador y arrendatario para conseguir viviendas con rentas inferiores a las de mercado a cambio de ofrecer

ciertas ventajas a los propietarios, como subvenciones para el pago de la cuota del IBI y para el acondicionamiento de la vivienda o seguros de caución.

La previsión de actuaciones es de unas 400 nuevas firmas de contrato de alquiler anuales, por tanto, estaríamos hablando de unas 3.200 a la finalización del Plan.

Por otra parte, la Red de Viviendas de Inclusión de entidades sociales está coordinada por la Fundación *Un Sol Món* y está destinada a alojar a personas con un alto grado de vulnerabilidad que pueden necesitar algún tipo de tutela. Aquí se computa el aumento de 54 viviendas nuevas destinadas a inclusión por parte del Ayuntamiento que establece el PVB.

**Movilización de recursos:** La cifra global de recursos destinados a esta línea es de 11 millones de euros, los cuales son aportados entre el Ayuntamiento y la Generalitat. Se trata de un importe modesto ya que solo una pequeña parte de las viviendas que entran en la bolsa de mediación piden subvención para su acondicionamiento. Esto lleva a pensar que la motivación de los propietarios para aportar su vivienda a la bolsa está especialmente relacionada con la facilidad de encontrar inquilino con un riesgo asegurado.

Así pues el efecto económico-social de la bolsa no se puede medir tanto por los recursos que aportan las administraciones, sino por el hecho de que gracias a las respectivas actuaciones, muchas familias con solvencia limitada tienen acceso a una vivienda en unas condiciones económicas más favorables. En el 2008 las viviendas mediadas tenían como media un alquiler un 31% menor al de mercado.

### **Movilización de recursos de todo el eje**

Por agregación de las dos líneas de actuación descritas, los recursos totales destinados al eje ascienden a 315 millones de euros de los cuales prácticamente la totalidad tomarán la forma de ayudas al alquiler. El origen global de los mismos se reparte básicamente entre la Generalitat y el Estado con un 85% conjunto, el resto es aportado por el propio Ayuntamiento.

## **VI. Eje 5: Sostenibilidad**

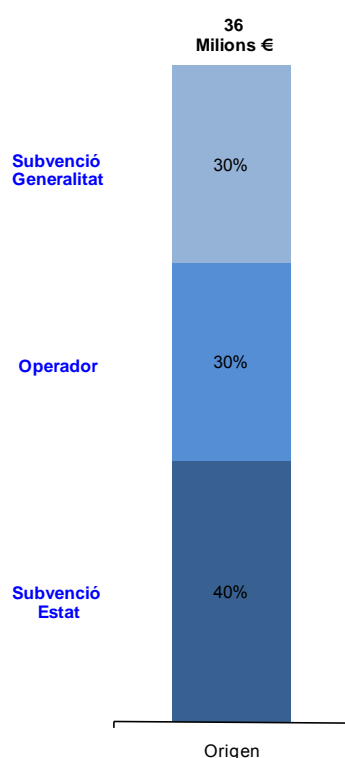
El Plan pone un gran énfasis en la mejora de la eficiencia ya sea en la propia fase del proceso constructivo como en el control del consumo energético de las viviendas una vez entran en uso. En este sentido el eje de sostenibilidad establece cuatro grandes categorías de actuaciones: a) edificación sostenible, b) certificación energética, c) innovación tecnológica y d) información a los usuarios y profesionales.

La experiencia del PMVB como promotor que lleva ya tiempo introduciendo estos criterios en sus edificaciones, nos ha servido de referente para calcular el

coste de lo que en el Plan denominamos edificación sostenible o ecoeficiencia, y que se refiere a un amplio abanico de aspectos, como por ejemplo, la elección de los materiales que utilizar, el aprovechamiento de las aguas pluviales, o la propia orientación y volumetría del edificio en cuestión.

La estimación se ha hecho aplicando un sobre coste por vivienda de 5.000€. Ahora bien, atendiendo a las subvenciones establecidas por el Ministerio y la Generalitat para incentivar la edificación sostenible que se otorgan a las construcciones que superan los requisitos mínimos de certificación energética que establece la ley, el coste directo a soportar por el operador puede quedar reducido al 30% del total, es decir, 1.500 € / vivienda.

### Movilización de recursos



Fuente: Estimación propia a partir de diversas fuentes.

Concretamente las subvenciones que se tienen en cuenta son: por parte de la Generalitat, 1.500 € por vivienda que supere los requisitos mínimos preceptivos establecidos por la normativa vigente y, por parte del Estado, 2.000 € por vivienda que alcance una certificación energética nivel C.

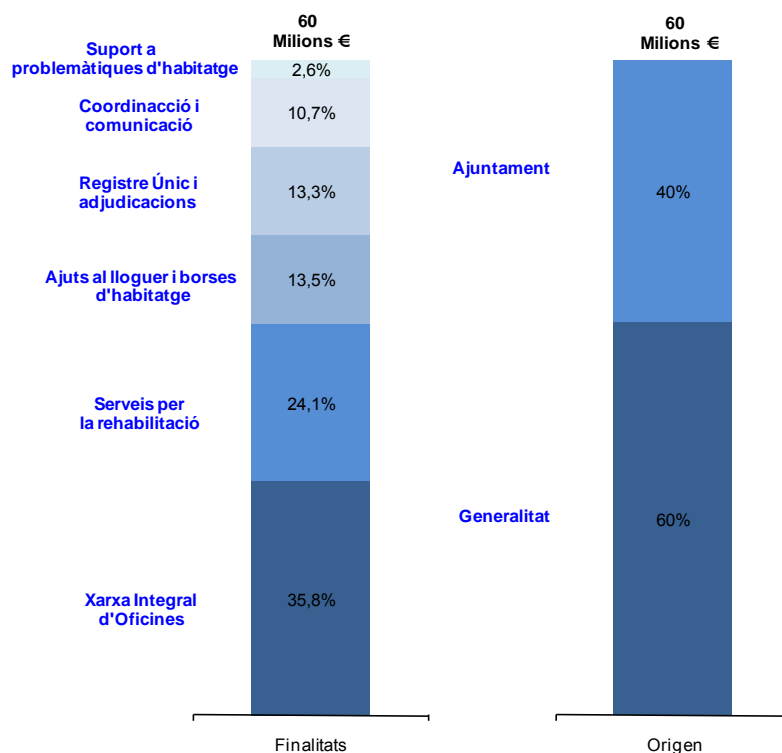
Dadas las dificultades de aplicación que pueden aparecer, en la valoración final de este eje se considera que solo se aplicará en el 60% de las viviendas protegidas construidas, así una vez deducidas las subvenciones, el coste efectivo quedaría en 18 millones.

## VII. Eje 6: Participación ciudadana y gestión

La ventanilla única, que representan las Oficinas de Vivienda, será el interlocutor para el ciudadano respecto de todo aquello que haga referencia a las problemáticas de la vivienda en general y, en concreto, a las ayudas que se otorgan con independencia de cuál sea la Administración responsable. Además, servirá para la propia implementación y mejora del Plan ya que es, desde la proximidad a la ciudadanía, desde donde se entienden mejor sus necesidades reales.

Otra actuación destacable dentro de este eje es la creación del Registro Único, el Registro de Solicitantes de Vivienda con Protección Oficial de Barcelona, que permitirá una mejora de los procesos de adjudicación de las nuevas viviendas protegidas sea cual sea el operador, un requisito indispensable para la legitimación de estos procesos.

### Recursos destinados a participación y gestión



Fuente: Elaboración propia a partir del presupuesto del Consorcio de la Vivienda.

El coste total del eje es de unos 60 millones de euros a razón de unos 7,5 millones anuales. Las partidas que requieren mayores recursos son: la propia Red de Oficinas y los servicios a la rehabilitación.

Estos gastos de gestión quedan enmarcados en el convenio del consorcio de la vivienda entre la Generalitat y el propio Ayuntamiento, de tal forma que, el origen de los recursos está repartido en un 60% - 40% respectivamente.

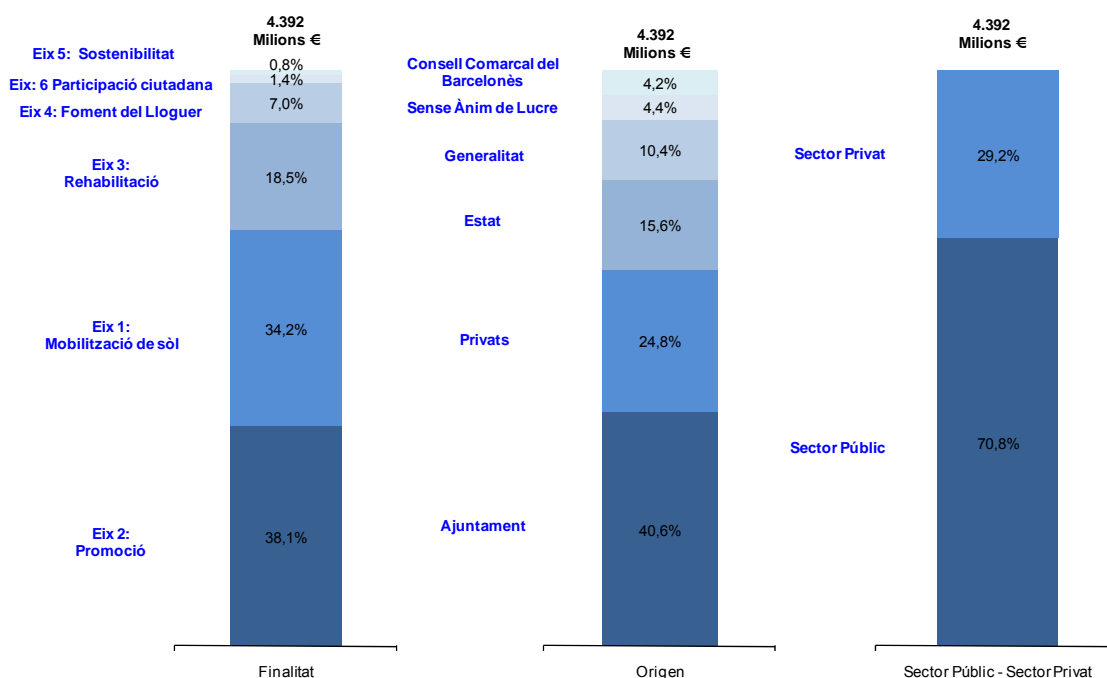
## VIII. Análisis Global

### Movilización de recursos

En este apartado se realiza la agregación de las diferentes valoraciones económicas eliminando dos dobles contabilizaciones y añadiendo una que no se ha realizado (la valoración del suelo en el eje de promoción, las viviendas nuevas que aportará el Ayuntamiento para inclusión, que están contadas tanto en el eje de promoción como en el de fomento del alquiler, así como los 12 millones de rehabilitación propia que no están incluidos en el eje de rehabilitación) que supone una minoración de 224 millones de euros de la suma directa de los diferentes ejes. Además, como se ha hecho a lo largo del trabajo se diferencia, aquí de forma global, el origen de los recursos.

El volumen movilizado por el Plan asciende a los 4.392 millones de euros, a razón de unos 549 millones de euros anuales, a repartir entre los diferentes ejes. La actuación que acumula más recursos es la promoción con el 38% del total, seguida de la movilización de suelo y las ayudas a la rehabilitación.

#### Movilización de recursos del PVB



Fuente: Estimación a partir de diversas fuentes.

El origen de los recursos se reparte casi en un 70% - 30% entre el sector público y el sector privado. Dentro del sector público el Ayuntamiento, con unos 1.783 millones de euros que equivalen a, aproximadamente, 223 millones anuales, es el que destina más recursos. La Generalitat y el Estado acumulan un 26% del total y, junto con el Consejo Comarcal del Barcelonés, que recoge exclusivamente la inversión de su operador (REGESA), el conjunto de administraciones llegan a 3.110 millones de euros.

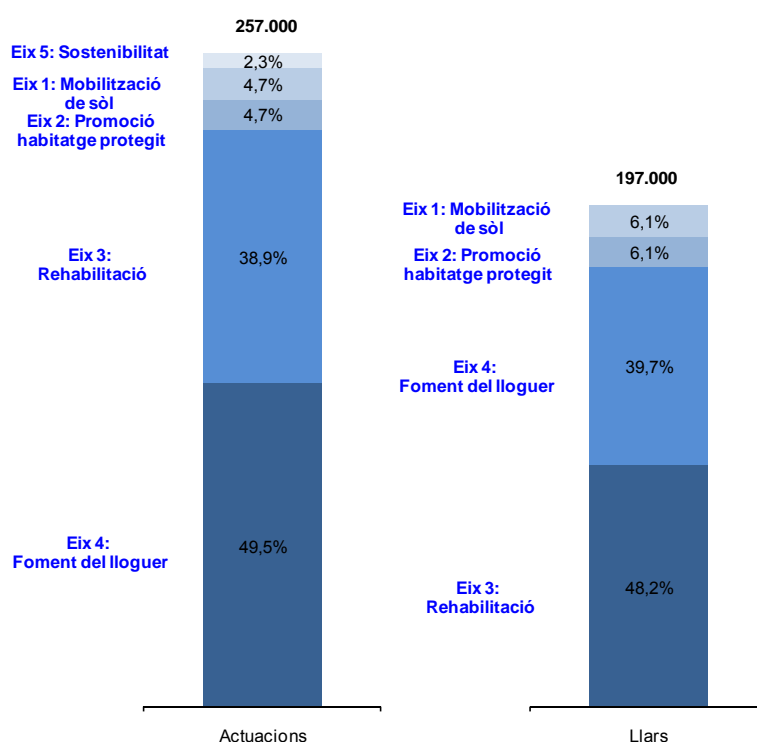


## Actuaciones y hogares beneficiados

En términos agregados el PVB prevé un total de unas 257.000 actuaciones que beneficiarán a unos 197.000 hogares de la ciudad.

Los ejes con un mayor peso tanto en número de actuaciones como en número de hogares beneficiados son el fomento del alquiler y la rehabilitación, en cambio en valor económico los ejes más importantes son la movilización de suelo y la promoción, ya que, una familia que obtiene una vivienda protegida recibe una ayuda muy superior que la que obtiene una subvención para rehabilitación o para el alquiler.

### Actuaciones y hogares beneficiados



Fuente: Estimación propia a partir de diversas fuentes.

El número de hogares beneficiarias difiere del de actuaciones ya que hay hogares que a lo largo del Plan pueden repetir en las ayudas otorgadas dentro de un mismo eje o en ejes diferentes. Para pasar de las actuaciones previstas en rehabilitación y en fomento del alquiler se tiene en cuenta un nivel de repeticiones de un 5% y un 40%, respectivamente.

También hay otros dos hechos que hacen variar esta cifra, los 3.200 contratos previstos en la Red de mediación se contabilizan de forma doble ya que tanto benefician al arrendatario como al arrendador; las familias beneficiadas por sostenibilidad no aparecen ya que están contabilizadas en el eje de promoción.

Según las últimas cifras disponibles en el 2007 había, en la ciudad, unos 646.000 hogares, por tanto, se estaría actuando sobre un 30,5% de ellos. Ahora bien, 18.000 hogares del total se verán beneficiados después de la vigencia del Plan, 6.000 cuando se finalicen las viviendas en proceso de edificación y las restantes cuando se edifiquen las viviendas protegidas en el suelo promovido durante este PVB.

### **Viabilidad económico-financiera del PVB**

Estas cifras son coherentes con las tendencias observadas en el pasado más reciente y a pesar de la difícil situación económica al inicio del plan, las cantidades comprometidas son relativamente modestas en relación a los recursos que manejan las diferentes administraciones.

La duda radica en la aportación de los privados, no tanto en volumen previsto, que es coherente con los objetivos de crecimiento de la ciudad, sino en su periodificación; esto es, hasta qué punto aportarán lo que se ha estimado en los plazos previstos. Dado el caso, creemos que las propias administraciones pueden potenciar las actuaciones que requieren una menor participación de los privados, avanzar temporalmente los recursos o finalmente actuar de forma sustitutiva.

La cuantificación económica de los objetivos expresados en el PVB, es coherente con el grado de implicación de cada una de las administraciones, y con los recursos aportados y la futura previsión para cada una de ellas, a través de las ayudas definidas en el Plan Estatal de la Vivienda y Rehabilitación, el Plan de Vivienda de Cataluña y los presupuestos del Ayuntamiento.

### **Incidencia socio-económica del PVB**

A continuación se presenta una tabla resumen de indicadores de lo que implica para el Ayuntamiento y la ciudad llevar a cabo este Plan. En ella también se ve cómo el Ayuntamiento reparte los recursos entre los diferentes ejes de actuación. Ahora bien, aquí, en el eje de rehabilitación, no están contabilizados los 12 millones de rehabilitación propia.

La política de vivienda representará el 8,3% del Presupuesto consolidado del grupo del Ayuntamiento durante el período 2008-2016, cifra elevada si se tiene en cuenta lo que supone esta política para otras administraciones. Este esfuerzo se traduce en unos 8.990 € de media por unidad familiar o convivencial beneficiada por el Plan aportados por el Ayuntamiento.

En el cuadro no se computan las solicitudes de información que se recibirán en las Oficinas de Vivienda. Teniendo en cuenta la evolución de los últimos años se puede estimar que se recibirán, durante todo el Plan, unas 500.000 solicitudes.

## Indicadores socio-económicos del PVB

Indicadors	Ex 1	Ex 2	Ex 3	Ex 4	Ex 5	Ex 6	Total	Anual
<b>Volum de recursos totals</b> (Milions d'euros)	1.500	1.675	800	315	36	60	4.380	548
<b>Per part de l'Ajuntament</b> (Milions d'Euros)	1.279	341	79	42	6	24	1.771	221
<b>Esforç anual pel pressupost de l'Ajuntament</b> (%) (1)	6,04%	1,61%	0,37%	0,20%	0,03%	0,11%	8,37%	8,37%
<b>Famílies beneficiades i % sobre el total</b> (2), (3)	12.000 (1,9%)	12.000 (1,9%)	95.000 (14,6%)	78.000 (12%)	7.200 (1,1%)	-	197.000 (30,5%)	24.625 (3,8%)
<b>Recursos totals per família beneficiada</b> (Euros)	125.000	139.583	8.421	4.038	5.000	-	22.234	-
<b>Recursos de l'Ajuntament per família beneficiada</b> (Euros)	106.583	28.417	834	538	833	-	8.991	-

Notas: (1) Sobre el presupuesto consolidado de todo el grupo del Ayuntamiento de Barcelona en el 2008.  
 (2) El número de familias según el Departamento de Estadística del Ayuntamiento en el 2007 es de 645.751.  
 (3) No todas se beneficiarán durante la vigencia del Plan. La suma por ejes excede el total ya que los beneficiados en sostenibilidad están también incluidos en promoción.

Fuente: Elaboración propia a partir de diversas fuentes.

### Indicadores de seguimiento

El seguimiento del PVB se puede basar en las propias estimaciones y previsiones que se han realizado en este estudio, teniendo en cuenta el nivel de ejecución, para cada uno de los ejes, tanto en volumen de recursos como en número de actuaciones y familias beneficiadas.

### Indicadores de seguimiento

#### Indicadors a partir de l'EEF

(pel conjunt del Pla, per eixos, per línies concretes,  
per administracions, ...)

$\frac{\text{Recursos destinats (t)}}{\text{Recursos objectius (t)}}$	X 100
$\frac{\text{Actuacions realitzades (t)}}{\text{Actuacions objectiu (t)}}$	X 100
$\frac{\text{Famílies beneficiades (t)}}{\text{Famílies beneficiades objectiu (t)}}$	X 100

Fuente: Elaboración propia.

Lógicamente cada indicador debe ir acompañado de un análisis sobre las posibles causas de las desviaciones en los objetivos marcados o en el nivel cubierto de la demanda. Estos deben servir como *inputs* para la mejora continuada en la implementación del Plan. Además, allí donde sea necesario, el Ayuntamiento intercederá con las otras administraciones actuantes para la mejora en la consecución de los objetivos.

## **C. Seguimiento y evaluación del despliegue del Plan y establecimiento de indicadores de calidad de la gestión**

### **C.1 Definición de los mecanismos de seguimiento y evaluación**

#### **Consejo de Vivienda Social**

El Consejo de la Vivienda Social es el órgano consultivo y de participación del Consorcio de la Vivienda de Barcelona. El Consejo se ha dotado de grupos de trabajo y ha organizado reuniones temáticas sobre cuestiones específicas, que han aportado reflexión y propuestas sobre diferentes apartados del Plan de Vivienda, durante el proceso de elaboración.

El Consejo será el encargado de hacer el seguimiento de la aplicación del presente Plan de la Vivienda de Barcelona. Revisará los objetivos del Plan a la mitad de su vigencia, el año 2012, y evaluará su cumplimiento al final del período.

### **C.2 Definición de los indicadores de calidad de la gestión**

Con el fin de hacer el seguimiento y garantizar la evaluación precisa del Plan de Vivienda de Barcelona 2008-2016, se establecerá el conjunto de indicadores adecuados, que permitan el seguimiento del grado de alcance de los objetivos del Plan.

## **D. Marco Legal**

El desarrollo del Plan de Vivienda de Barcelona 2008-2016, se atiene a aquello que dispone la ordenación legal vigente en materia de urbanismo y vivienda, y a las modificaciones que se puedan dar en el período del Plan.

- Decreto 50/2009, de 24 de marzo, por el cual se modifica el Decreto 244/2005, de 8 de noviembre, de actualización del Plan para el derecho a la vivienda 2004-2007, y se establece la aplicación de medidas para hacer frente a la coyuntura económica del sector de la edificación.
- Real decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.
- Decreto 152/2008, de 29 de julio, por el cual se regulan la vivienda concertada y la vivienda de alquiler con opción de compra.
- LEY 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda.

- Pacto nacional para la vivienda 2007-2016, firmado el 8 de octubre de 2007.
- Ley 8/2007, de 28 de mayo, del suelo.
- ACUERDO GOB/67/2007, de 2 de mayo, por el cual se aprueba la constitución del Consorcio de la Vivienda del Área Metropolitana de Barcelona y sus estatutos.
- DECRETO 305/2006, de 18 de julio, por el cual se aprueba el Reglamento de la Ley de urbanismo.
- DECRETO 34/2006, de 28 de febrero, de modificación del Decreto 420/2000, de 27 de diciembre, y de aprobación de los Estatutos del Consorcio de la Vivienda de Barcelona.
- DECRETO 21/2006, de 14 de febrero, por el cual se regula la adopción de criterios ambientales y de ecoeficiencia en los edificios.
- DECRETO 244/2005, de 8 de noviembre, de actualización del Plan para el derecho a la vivienda 2004-2007.
- Decreto legislativo 1/2005, de 26 de julio, por el cual se aprueba el Texto refundido de la Ley de Urbanismo.
- Real decreto 801/2005 de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de la ciudadanía a la vivienda.
- Decreto 455/2004, de 14 de diciembre, regulador del Plan de Rehabilitación de Cataluña (2004-2007).
- Decreto 454/2004 de 14 de diciembre, de despliegue del Plan del Derecho a la Vivienda 2004-2007.
- Decreto 369/2004, de 7 de septiembre, por el cual se desarrolla la Ley 2/2004, de 4 de junio, de mejora de barrios, áreas urbanas y pueblos que requieren atención especial
- Ley 2/2004, de 4 de junio, de mejora de barrios, áreas urbanas y pueblos que requieren una atención especial
- La Ley 2/2002 de 14 de marzo de Urbanismo, modificada por la Ley 10/2004, de 24 de diciembre, para el fomento de la vivienda asequible, de la sostenibilidad territorial y de la autonomía local.



## **VI. Programas específicos transversales**

## **A. Programa de vivienda y alojamiento para personas socialmente vulnerables**



# **PHB** 2008 2016

**PLAN DE VIVIENDA DE BARCELONA  
2008-2016**

**Programa de vivienda y  
alojamiento para personas  
socialmente vulnerables**



## ÍNDICE

<b>Introducción</b>	<b>163</b>
<b>1. Situación de las personas socialmente vulnerables en Barcelona</b>	<b>164</b>
<b>2. Programas específicos e infraestructuras residenciales existentes</b>	<b>166</b>
<b>3. El Programa de Vivienda y Alojamiento para Personas Socialmente Vulnerables</b>	<b>169</b>
<b>A) Previsiones del Plan de Vivienda</b>	<b>173</b>
<b>B) Previsiones de equipamientos residenciales</b>	



## **A. Programa de vivienda y alojamiento para personas socialmente vulnerables**

### **Introducción**

Barcelona, como cualquier gran ciudad contemporánea, es socialmente compleja; es un marco de convivencia de hombres y mujeres de diferentes edades, situaciones sociales y orígenes culturales. Esta diversidad supone una importante riqueza, pero potencialmente puede derivar hacia situaciones de exclusión social si la sociedad civil y, especialmente, las administraciones, no toman medidas para paliar las desigualdades sociales y las diferencias de oportunidades.

Históricamente, en el marco de la sociedad industrial, el concepto de pobreza englobaba el conjunto de situaciones en las cuales las personas con unos ingresos bajos se encontraban en clara desigualdad material respecto de las otras personas de la sociedad. Con los cambios sociales y tecnológicos de las últimas décadas, el concepto de pobreza se ha quedado pequeño para describir las situaciones de desigualdad social que padecen las personas en las sociedades contemporáneas.

El concepto de exclusión social engloba las situaciones de pobreza, que desgraciadamente continúan siendo una de las causas de desigualdad social en la ciudad de Barcelona, pero va más allá, incorporando otras situaciones de desigualdad, como la precariedad laboral y el sufrimiento psicológico, los déficits de aprendizaje, la discapacidad y la dependencia, la sobrecarga de labores cuidadoras, el debilitamiento de las relaciones comunitarias, la ruptura de vínculos afectivos, las fracturas en la ciudadanía de base étnica o las situaciones sobrevenidas y de emergencia social.

El compromiso del Ayuntamiento de Barcelona con la inclusión social ha sido desarrollar políticas sociales y comunitarias que preserven la diversidad social de Barcelona, pero garantizando los derechos de ciudadanía, la autonomía personal y la inclusión de toda la población. En el ámbito concreto de las políticas de vivienda, el acceso a una vivienda digna es una de las piezas claves para conseguir la inclusión en la sociedad. El Plan de Vivienda de Barcelona, de acuerdo con la Ley del derecho a la vivienda, considera que las políticas de vivienda son elementos clave para la cohesión social y la igualdad de oportunidades.

La radiografía de la exclusión social está cambiando en Barcelona. Si antes recaía, principalmente, en hombres adultos, ahora, cada vez más, recae en mujeres solas con hijos y en inmigrantes, que no reciben ningún tipo de ayuda familiar ni de las administraciones públicas. Así pues, la exclusión social se ha feminizado en la ciudad de Barcelona, siguiendo una tendencia común en todo el mundo. La precariedad laboral y las dificultades para acceder a una vivienda digna constituyen los principales problemas de estos colectivos.

El Programa específico del Plan de Vivienda para personas en situación de vulnerabilidad social se relaciona con la política de bienestar social desarrollada por el Ayuntamiento de Barcelona, especialmente a través de la regiduría de Acción Social y Ciudadanía. Las personas socialmente vulnerables tienen un conjunto de características y situaciones personales que no admiten muchas generalizaciones satisfactorias. Estas situaciones no se limitan a las personas sin techo sino que engloban también las emergencias sociales y los casos de incapacidad económica crónica para acceder a una vivienda, aunque sea una vivienda de protección oficial.

## 1. Situación de las personas socialmente vulnerables en Barcelona

### • La exclusión social de las personas sin techo

Las situaciones de máxima exclusión social se materializan en la vida en la calle. La exclusión residencial es una parte de la problemática del colectivo de personas sin techo, que se debe contextualizar a partir de las consecuencias generadas por las transformaciones económico-laborales, familiares y socioculturales. Por tanto, esta es una situación eminentemente dinámica, que en el contexto de la sociedad actual, produce una expansión social de las vulnerabilidades a la exclusión.

Según la definición de la FEANTSA (Federación Europea de Asociaciones Nacionales que Trabajan con Personas Sin Techo), una persona sin techo es *“toda aquella que no puede acceder o conservar un alojamiento adecuado, adaptado a su situación personal, permanente, y que proporcione un marco estable de convivencia, bien sea por falta de recursos económicos, bien sea por tener dificultades personales o sociales para llevar una vida autónoma”*.

La noche del 12 de marzo de 2008, la Obra Social de Caixa de Catalunya organizó, junto con la Red de Atención a Personas Sin Techo de la Ciudad de Barcelona, el Ayuntamiento y la Fundación *Arrels*, el primer recuento de personas sin techo en Barcelona. Este recuento dio lugar a un trabajo de aproximación de esta realidad<sup>13</sup>.

De este recuento se detectaron 658 personas pernoctando en la calle y 265 en asentamientos. Además, 955 personas fueron atendidas en los recursos residenciales de la Red de Atención a Personas sin techo. En total se contabilizaron 1.878 personas.

El perfil que nos muestra el estudio, es mayoritariamente masculino (89,5%), relativamente joven, con una media de 41 años, y con una proporción alta de extranjeros (62%). Las tres cuartas partes tienen algunos ingresos, aunque insuficientes para una vida normalizada.

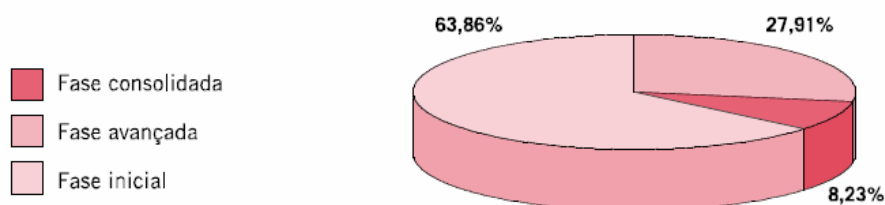
Por lo que se refiere a las personas atendidas por los servicios municipales destinados a personas sin techo, el 73% son personas solas, de las que el 75% son hombres, de edades comprendidas entre 40 y 50 años y mayoritariamente

---

<sup>13</sup> “Qui dorm al carrer?. Una investigació social i ciutadana sobre les persones sense sostre”, Pedro José Cabrera, María José Rubio, Jaume Blasco. Observatorio de la Inclusión Social 4. Colección *Eines para la Inclusió*. Fundació Caixa Catalunya. Noviembre 2008.

autóctonos (67%). La figura 1 muestra que la mayoría de las personas atendidas (64%) están en la fase inicial de desestructuración personal y que solo un 8% están en fase consolidada de desarraigo.

*Distribució de la població atesa per fases de desarrelament*



**Figura 1:** Distribución de la población atendida por fases de desarraigo

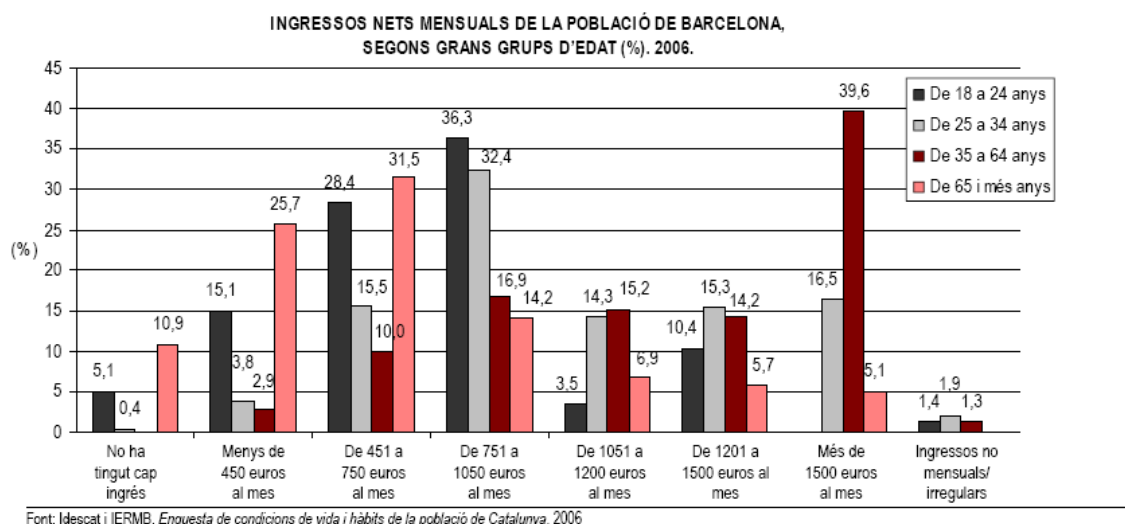
Este hecho es un indicador de que la actuación de la sociedad civil y, especialmente, las administraciones, a través de las políticas sociales y comunitarias pueden tener éxito en el intento de ofrecer una salida hacia la inclusión social a las personas sin techo.

- **Personas con ingresos bajos y muy bajos**

La relación entre los ingresos y el coste de la vivienda es el principal condicionante de la satisfacción de las necesidades de vivienda de la población a la ciudad de Barcelona. La figura 2 muestra que el grupo de edad más joven, sobre todo de 18 a 24 años, y la gente mayor, de 65 años y más, son los colectivos donde se concentra un mayor porcentaje de población con ingresos bajos. Unas tres cuartas partes de ambos grupos, no llegan al umbral de los 1.050 euros netos mensuales. Por lo que se refiere a los jóvenes-adultos (de 25 a 34 años) ocupados, casi la mitad tiene unos ingresos inferiores a este umbral, lo cual les dificulta de manera importante el acceso a una vivienda adaptada a sus necesidades.

Las franjas de población con un nivel de ingresos bajo o muy bajo están en una situación socialmente vulnerable y son susceptibles de caer en dinámicas de exclusión social si otros factores vitales, como la falta de arraigo social, se suman a la situación crónica de ingresos bajos que padecen.

Además hay que tener en cuenta que la dinámica de los mercados inmobiliarios y los posibles efectos de la crisis financiera afectan más a las personas con ingresos bajos, con lo cual éstas se ven aún más desplazadas del mercado libre de vivienda, ya sea de compra o de alquiler y, en el caso de las personas con ingresos muy bajos, les puede dejar en una situación tal que incluso las ofertas de viviendas con protección oficial, de compra y de alquiler, quedan por encima de sus posibilidades económicas.



**Figura 2:** Ingresos netos mensuales de la población de Barcelona según grupos de edad (2006)

## 2. Programas específicos e infraestructuras residenciales existentes

### • PIRMI (Programa Interdepartamental de la Renta Mínima de Inserción)

El PIRMI proporciona una prestación económica a los hogares que demuestran que no reciben ingresos suficientes, fruto del trabajo, la renta u otras prestaciones. La finalidad del programa es que las personas beneficiarias puedan asumir su plena autonomía personal, familiar, económica y social. En la actualidad, esta prestación corresponde a una cantidad variable de entre 300 y 400 euros.

Renta mínima de Inserción (PIRMI)	2003	2004	2005	2006	2007
Expedientes en activo a final de año	3.350	3.394	3.262	2.946	2.779

**Tabla 1:** Expedientes activos a finales de año de las personas adscritas al Programa Interdepartamental de la Renta mínima de Inserción (PIRMI). 2004-2007. Fuente: Anuario estadístico del Ayuntamiento (2008).

La tabla 1 presenta la evolución del número de expedientes activos a finales de año de las personas adscritas al Programa Interdepartamental de la Renta Mínima de Inserción (PIRMI) en la ciudad de Barcelona en la cual se puede observar una tendencia moderada a la disminución de expedientes activos en los últimos años.

### • Servicios y recursos del Programa Municipal de Atención Social a Personas Sin Techo

El despliegue de la red de servicios de acogida residencial está formada por: primera acogida, acogida residencial de atenciones básicas, acogida residencial de inserción y viviendas de inclusión.



## **A. Servicios de Acogida Residencial Temporal**

### **- Servicio residencial temporal de Primera Acogida**

Son centros de acogida de primer contacto, con estancia de corta duración, para valoración y derivación hacia otros recursos. Este es un recurso dotacional.

### **- Servicio residencial temporal de Atenciones Básicas**

Estos equipamientos son centros de acogida dirigidos a personas sin techo en fases de desarraigo consolidadas y avanzadas. Derivación posterior hacia recursos residenciales de larga estancia (residencias de gente mayor o de personas con discapacidad, centros de salud mental, centros socio-sanitarios...) o bien hacia recursos de la red municipal de inclusión.

### **- Servicio residencial temporal de Inserción**

Centros residenciales temporales, en los que la persona atendida se compromete en un plan de inserción personalizado. La estancia puede ser corta, en el caso de poco desarraigo social (incluyendo aquí el programa de hoteles y pensiones), o de media estancia en personas con un grado más avanzado de desarraigo o en situación consolidada de desestructuración.

## **B. Servicio de viviendas de inclusión**

Son viviendas de acogida temporal con apoyo socio-educativo, con el objetivo de que las personas atendidas finalicen su proceso de inserción social con el máximo de autonomía personal. Recurso-puente antes de finalizar el proceso en un entorno normalizado.

En total, durante el año 2007, se han acogido 4.799 personas, en 689 plazas.

<b>Tipo de acogida</b>	<b>Plazas</b>	<b>Personas diferentes acogidas</b>
Primera acogida	260	3.211
Atenciones Básicas	70	215
Inserción	264	1.215
Viviendas de inclusión	95	158
<b>TOTAL</b>	<b>689</b>	<b>4.799</b>

**Tabla 2:** Acogida residencial de personas sin techo. Fuente: Dirección de acción social 2007

### **• Ayudas a colectivos socialmente vulnerables para pagar el alquiler**

La subida de los precios del alquiler en Barcelona deja cada vez más gente fuera del acceso a la vivienda del mercado libre, razón por la cual es necesario favorecer que los colectivos con más dificultades no resulten excluidos por esta dinámica inflacionista de los precios de alquiler. Con el objetivo de ayudar a los

colectivos más vulnerables a pagar las rentas de alquiler, existen tres programas actualmente en marcha: las “ayudas al pago del alquiler para situaciones excepcionales” del Ayuntamiento de Barcelona, “Ayudas personalizadas al alojamiento” de la Generalitat de Cataluña, las “subvenciones al alquiler de colectivos con dificultad”, de la Generalitat de Cataluña.

#### **A. Ayudas al pago del alquiler para situaciones excepcionales**

Las Ayudas al pago del alquiler, gestionadas por Acción Social del Ayuntamiento de Barcelona, son una ayudas puntuales destinadas a arrendatarios con dificultades provocadas por situaciones excepcionales que les impide hacer frente al pago del alquiler. Estas ayudas siempre irán complementadas con un programa social gestionado por Acción Social del Ayuntamiento de Barcelona. El objetivo es doble; por una parte, complementar las rentas de personas con ingresos bajos ante situaciones excepcionales, y por otra, evitar procesos de desalojo y, de esta manera, mantener las familias con dificultades puntuales en su vivienda.

La cuantía de la subvención no puede superar el equivalente a tres meses de alquiler. Pueden solicitar esta ayuda las personas que tienen ingresos por debajo de 2,5 veces el IPREM.

#### **B. Ayudas personalizadas al alojamiento**

Las ayudas personalizadas al alojamiento son ayudas puntuales con el fin de hacer frente a situaciones extremas de dificultad de pago de la vivienda, ya sea de alquiler o de compra. Estas ayudas son gestionadas por la Generalitat de Cataluña y tienen como objetivo evitar la pérdida de la vivienda, a condición de que la vivienda sea la residencia habitual del solicitante.

La cuantía de la subvención no puede superar los 2.800 € anuales. Pueden solicitar estas ayudas las personas con ingresos inferiores a 2,5 veces el IPREM.

#### **C. Subvenciones al alquiler de colectivos con dificultad**

Las Subvenciones al alquiler para colectivos con dificultad están reguladas por el decreto 244/2005 de despliegue del Plan para el derecho a la vivienda, prorrogado por el decreto 288/2007 de 24 de diciembre y por las Resoluciones de las convocatorias anuales. Los destinatarios de estas subvenciones son arrendatarios con ingresos familiares inferiores a 2,5 veces el IPREM que se encuentran en alguna de estas situaciones: inquilinos de los parques públicos, inquilinos de la Bolsa de Alquiler Social y la Bolsa Joven, así como las personas de más de 65 años titulares de contratos con prórroga forzosa.

La cuantía de la subvención obedece al criterio del “alquiler justo”, según el cual el alquiler no debe superar el 30% de los ingresos de los arrendatarios, con una subvención máxima de 240 euros mensuales en el caso de Barcelona.

Durante el año 2008, se han tramitado 4.798 solicitudes (un 55% más que el año 2007). La situación actual del sector inmobiliario y la crisis económica hace pensar en un incremento de estas solicitudes.

Este Plan de la Vivienda se marca como objetivo aumentar el número de adjudicatarios de las subvenciones al alquiler para colectivos con dificultades, mediante una difusión más eficiente de este programa por parte de la Red de Oficinas de Vivienda y una gestión de las ayudas más próxima a los ciudadanos.

- **Emergencias y Urgencias Sociales**

El Centro Municipal de Atención Social de Urgencia (CMAUS) del Ayuntamiento de Barcelona es un centro de atención social permanente único en la ciudad, que atiende cualquier situación de emergencia y/o de alto riesgo durante las 24 horas del día, los 365 días del año, mediante la atención presencial o telefónica de un equipo de profesionales especializados, y gestionando un conjunto de recursos y servicios de apoyo.

A partir del 1 de noviembre de 2008 ha entrado en funcionamiento la nueva Central de Urgencias y Emergencias Sociales de Barcelona (CUESB), que integra el actual Centro Municipal de Atención a las Urgencias Sociales (CMAUS) y el Servicio de Emergencias Sociales. La CUESB pretende que se atienda cualquier situación de emergencia en la ciudad y se asegure un proceso de tratamiento social posterior a la superación de esta situación.

Este modelo parte del análisis de los actuales dispositivos y de la identificación de las mejoras necesarias. Se insiere plenamente en el escenario de cambio global de los servicios sociales en la ciudad, con el objetivo de fortalecer la respuesta a las situaciones de emergencia social, de acuerdo a las nuevas necesidades y a los parámetros de universalidad, calidad y proximidad.

### **3. El Programa de Vivienda y Alojamiento para Personas Socialmente Vulnerables**

#### **A) Previsiones del Plan de Vivienda**

El objetivo de este programa, en coordinación con la Regiduría de Acción Social y Ciudadanía, y con los recursos que se derivan del Plan Municipal para la Inclusión Social y el Programa Municipal de Atención Social a Personas Sin Techo, es atender las necesidades residenciales básicas de aquellas personas o grupos convivenciales que requieren una atención especial, por su situación de vulnerabilidad económica o social, ya sea por situaciones especiales sobrevenidas o por procesos de exclusión social y residencial.

#### **1. Atención a personas sin techo**

El proceso de inserción social y de autonomía personal de las personas sin techo, previamente atendidas desde alguno de los servicios sociales que ofrecen las administraciones en la ciudad de Barcelona, requiere de recursos

punto entre los centros y servicios de primera acogida y el acceso normalizado a la vivienda.

- **Viviendas de Inclusión**

El artículo 70 de la ley 18/2007, del 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, reconoce la necesidad de dar apoyo público a las “viviendas de inserción”. La Ley la define como la vivienda gestionada por administraciones públicas o por entidades sin afán de lucro que, en régimen de alquiler o bajo otras formas de ocupación, se destina a atender personas que requieren una atención especial.

Estas viviendas son polivalentes; pueden acoger desde personas solas, hombres y mujeres, hasta familias de diferentes tipologías. Las viviendas pueden ser compartidas, por tanto pueden acoger hasta cuatro personas solas, dos o tres familias monoparentales o una familia nuclear.

El acceso a las plazas del servicio de viviendas de inclusión social será a través de una comisión de acceso; las plazas se adjudicarán según un baremo de acceso establecido por la Dirección de Acción Social del Área de Acción Social y Ciudadanía.

El objetivo del Plan es potenciar y ampliar la red de viviendas de inserción, dotada con viviendas públicas dotacionales o del fondo de alquiler social, con el fin de consolidar la red de viviendas de inclusión social en la ciudad de Barcelona.

En este sentido, se promoverá la participación en la gestión de esta red de viviendas de las entidades sociales que trabajan con colectivos específicos en riesgo de exclusión y con viviendas de inclusión. La voluntad del Plan es basarse en la experiencia de colaboración de estas entidades con la Generalitat. Así pues, se coordinará la asignación y la gestión de estas viviendas conjuntamente con las entidades sin afán de lucro.

*Los objetivos para el período del Plan, son la disposición de unas 120 nuevas viviendas de inclusión, de las cuales, 54 públicas y el resto para disposición a las entidades de la Red de Viviendas de Inclusión.*

## **2. Atención a personas con alta vulnerabilidad económica y social**

El objetivo de las viviendas destinadas a situaciones de vulnerabilidad económica y social, es atender y dar respuesta a la necesidad de vivienda a personas o familias en situación de exclusión, con el fin de facilitar su proceso de recuperación y inserción social.

Se entenderá por personas con alta vulnerabilidad económica aquellas que sean derivadas de las viviendas de inclusión, las que no disponen de vivienda o las que, aun teniéndola, esta no sea adecuada por razones de habitabilidad ni pueda serlo mediante soluciones constructivas normales, y en todos estos casos, que tengan ingresos inferiores a 2,5 veces el IPREM.

Estas viviendas forman parte de los contingentes especiales asignados en función de criterios de baremación establecidos por Acción Social y Ciudadanía del Ayuntamiento de Barcelona.

Podrán formar parte de estos contingentes:

- ***Viviendas con protección oficial para destinar al arrendamiento de régimen especial a 25 años:***

El alquiler mensual máximo por m<sup>2</sup> de superficie útil de la vivienda no puede exceder de 4,04 euros/m<sup>2</sup> mes, para el año 2008. Los destinatarios deben tener ingresos familiares entre 1,5 y 2,5 veces el IPREM.

- ***Vivienda dotacional pública:***

El Decreto 1/2005, de 26 de julio, de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo define las viviendas dotacionales como sistemas públicos destinados a satisfacer los requerimientos temporales de colectivos de personas con necesidades de asistencia o emancipación, que habrá que explicitar en la correspondiente memoria social del planeamiento. Esta categoría residencial también es contemplada por la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del Derecho a la Vivienda.

Destinadas a cubrir las necesidades temporales de vivienda de colectivos específicos y grupos en riesgo de exclusión social con ingresos familiares inferiores a 2,5 veces el IPREM.

- **El fondo público de vivienda de alquiler social**

El fondo público de alquiler social se destina a las personas con rentas inferiores a 2 veces el IPREM, que se encuentran en una situación relativamente cronificada que les impide el acceso a la vivienda protegida.

Se garantizarán las subvenciones necesarias con el fin de que el pago de la renta de alquiler de estas viviendas no supere, en ningún caso, el 30% de los ingresos del adjudicatario.

*Durante el período del Plan, se dispondrán del orden de 150 viviendas destinadas a situaciones de vulnerabilidad económica y social.*

### **3. Emergencias sociales**

Las viviendas destinadas a emergencias sociales tienen la función de cubrir aquellas situaciones imprevistas que se producen a causa de un hecho

extraordinario o de una situación sobrevenida que obliguen a las personas con especiales dificultades económicas y sociales a abandonar su vivienda.

Estas situaciones sobrevenidas se pueden producir como consecuencia de una sentencia judicial firme, condiciones higiénicas sanitarias o de seguridad precaria, o desalojos a causa de malas condiciones estructurales.

El acceso a estas viviendas se hará a través de una mesa de valoración formada por el gerente del Consorcio de Vivienda de Barcelona y vocales delegados del Consorcio de Servicios Sociales de Barcelona, por Acción Social y Ciudadanía del Ayuntamiento de Barcelona, por la Secretaria de Vivienda de la Generalitat, por el jefe de Servicios Personales de Distritos, por el coordinador de las oficinas de vivienda y por representantes de los organismos públicos que gestionen estas viviendas.

Estas viviendas estarán cubiertas básicamente por el fondo público de vivienda de alquiler social.

- **El fondo público de vivienda de alquiler social**

Parte de las viviendas del fondo público de alquiler social se destinará para las personas con rentas inferiores a 2 veces el IPREM, en una situación relativamente cronificada que les impide el acceso a la vivienda protegida, y se encuentran en situaciones de emergencia social.

*El objetivo del Plan es incrementar en 300 el nombre de nuevas viviendas destinadas al Fondo.*

- **Viviendas dotacionales para situaciones de emergencia social:**

Viviendas dotacionales destinadas a atender situaciones temporales de emergencia social provocadas por situaciones sobrevenidas, con resultado de pérdida de la vivienda.

La tabla 3 recoge los objetivos del programa de vivienda y alojamiento de personas socialmente vulnerables.

### **Programa de Vivienda y Alojamiento para Personas Socialmente Vulnerables**

Destinación	Tipologías	Objetivo
Emergencias	Fondo de Alquiler Social Vivienda dotacional	400-500
Atención Social Intensa Personas sin techo	Viviendas inclusión y viviendas tuteladas	120
Alta vulnerabilidad económica	Viviendas dotacionales, fondo de alquiler social y alquiler de régimen especial a 25 años	150

**Tabla 3:** *Objetivos del programa de vivienda y alojamiento de personas socialmente vulnerables.*

Las tipologías de viviendas y equipamientos residenciales, responden al siguiente criterio, derivado de la financiación de los planes de vivienda:

- Superficies superiores a 90 m<sup>2</sup>, consideración de equipamientos
- Superficies entre 70 y 90 m<sup>2</sup>, viviendas con financiación del Plan de Vivienda
- Superficies inferiores a 70 m<sup>2</sup>, viviendas de alquiler con ayudas específicas

## B) Previsiones de equipamientos residenciales

Aparte de la cobertura de las necesidades de vivienda, hay situaciones que requieren recursos de alojamiento temporales y específicos que se cubren con las dotaciones de equipamientos o por fórmulas habitacionales concretas. Su desarrollo se inscribe principalmente en el Plan de Equipamientos de Barcelona, aunque alguno de estos recursos pueda ser cubiertos con previsiones del Plan de Vivienda.

### ***Desarrollo del plan de equipamientos residenciales para colectivos vulnerables***

- *Residencias para gente mayor:*

Equipamientos dirigidos a acoger y atender, de manera permanente o temporal, personas mayores de 65 años que no pueden hacer las actividades básicas de la vida diaria (higiene personal, alimentación, movilidad, etc.) o que necesitan una supervisión constante (por enfermedad mental, demencia, etc.) y no cuentan con el apoyo familiar o social para continuar viviendo en su casa. El ingreso en las residencias públicas se tramita en los centros de servicios sociales mediante la solicitud única. El 2007 había 1.537 plazas residenciales públicas para gente mayor, formadas por servicios de hogar residencia y servicios de residencia asistida.

- *Personas con discapacidades físicas, psíquicas o sensoriales:*

Los servicios de acogida residencial para personas con discapacidad están formados por residencias y hogares-residencia para personas con discapacidad física; residencias para personas adultas con gran discapacidad física; hogares-residencia para personas adultas con discapacidad intelectual y trastorno de la estructura de la personalidad; y pisos tutelados para personas adultas (de 18 a 65 años) con discapacidad intelectual, como segunda fase de aprendizaje después de la residencia.

La tabla 4 presenta los servicios de acogida residencial para personas con discapacidad actualmente existentes a Barcelona.

<b>Servicios Residenciales</b>		
Servicio Residencial Experimental Vila Olímpica. Hogar-Residencia Vila Olímpica	Equipamiento público para personas con discapacidad física	3 apartamentos 6 plazas
Residencia Amílcar	Personas adultas con gran	18 plazas

	discapacidad física. Titularidad del ICASS, gestionado por el IMPD	
Hogar-Residencia Valldaura	Personas adultas con discapacidad intelectual y trastorno de la estructura de la personalidad. Titularidad del ICASS, gestionado por el IMPD	24 plazas
Pisos tutelados Casa Bloc	Personas adultas (18 a 65 años) con discapacidad intelectual, como segunda fase de aprendizaje en la Residencia Valldaura. Titularidad del IMPD	2 pisos 8 plazas

**Tabla 4:** Servicios de acogida residencial para personas con discapacidad actualmente existentes en Barcelona.

- *Centros Residenciales de Acción Educativa (CRAE):*

Son establecimientos, dependientes de la Generalitat de Cataluña que acogen a los menores bajo medida de tutela o guarda administrativa mientras no pueden volver con su familia o no tienen una familia de acogida. Los CRAE son recursos residenciales socio-educativos que acogen a menores de 3 a 18 años en situación familiar de riesgo social. Es un recurso alternativo a la familia desde donde se debe facilitar una respuesta a las necesidades materiales, físicas, afectivas, psíquicas y sociales, a fin de procurar un desarrollo global y armonioso de los menores atendidos para facilitar la autonomía personal. Es un recurso temporal de estancia limitada, que pone el énfasis en trabajar la vuelta a casa del menor (cuando sea posible), o la posible acogida en familia ajena.

- *Personas sin techo:*

El programa de atención a personas sin techo, del Área de Acción Social y Ciudadanía, ha recibido un gran impulso con el despliegue de una completa red de servicios:

- Los servicios de acogida residencial, con una diversificación que permite dar respuesta a las diferentes características y grados de necesidad de las personas que es necesario atender: primera acogida, acogida residencial de atenciones básicas, acogida residencial de inserción y viviendas de inclusión; en total, han sido 689 plazas que han acogido a 4.799 personas.

- La atención en medio abierto, primera acogida y tratamiento, un servicio formado por 32 profesionales.

- Las 215 plazas de centro de día, distribuidas en cinco centros, para acoger, de 9 de la mañana a 8 de la tarde, de lunes a viernes, durante todo el año, a personas sin techo para que puedan llevar a cabo allí actividades orientadas a potenciar las relaciones sociales y la adquisición o recuperación de hábitos personales, higiénicos, culturales, domésticos y laborales.



La oferta residencial y de alojamiento disponible actualmente se describe en la Tabla 5:

Tipo de acogida	Centro	Plazas	Personas diferentes acogidas
Primera Acogida	Zona Franca	120	789
	Almogávers	80	1.084
	Sant Gervasi	60	1.338
Atenciones Básicas	Meridiana	40	137
	Horta	30	78
Inserción	Can Planas	50	168
	Sant Joan de Déu	50	361
	Sta. Lluïsa de Marillac	34	120
	Hotels	130	566
Viviendas de Inclusión	Zona Norte, Sur y Oeste	95	158
<b>TOTAL</b>		<b>689</b>	<b>4.799</b>

**Tabla 5:** Acogida residencial de personas sin techo. Dirección de Acción Social, 2007

- *Alojamiento de corta estancia para familiares de pacientes hospitalarios infantiles (Hotel de pacientes):*

Un hotel de pacientes es un servicio de alojamiento destinado a todos aquellos niños y adolescentes (y a sus familiares) que necesitan servicios sanitarios lejos de sus lugares de origen, ya sea en régimen de hospitalización o con carácter ambulatorio (hospital de día). Es una alternativa a la hospitalización, cuando esta no es requerida necesariamente, en tratamientos prolongados diariamente. Existen diversas ofertas de fundaciones e instituciones privadas.



## **B. Programa de acceso a la vivienda para personas con discapacidad**



# **PHB**2008 **2016**

**PLAN DE VIVIENDA DE BARCELONA  
2008-2016**

**Programa de Acceso a la Vivienda  
para Personas con Discapacidad**

## ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	183
1. LA SITUACIÓN DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN BARCELONA	183
2. PROGRAMAS ESPECÍFICOS E INFRAESTRUCTURAS RESIDENCIALES EXISTENTES	191
• SERVICIOS RESIDENCIALES Y PLAN DE EQUIPAMIENTOS DE SERVICIOS SOCIALES	191
3. PROGRAMA DE ACCESO A LA VIVIENDA PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD	193
A. Previsiones Plan de Vivienda	195
B. Previsiones de Equipamientos residenciales	197
ANEXO:	
CONDICIONES ARQUITECTÓNICAS Y DE DISEÑO DE LAS VIVIENDAS PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD INTELECTUAL y PARA PERSONAS CON TRASTORNO MENTAL	



## INTRODUCCIÓN

Las recientes iniciativas legislativas de la “Ley de promoción de la autonomía personal y atención a las personas con situación de dependencia” y la “Ley de servicios sociales”, afrontan de forma directa las necesidades de asistencia personal de personas con discapacidad. Si bien se trata de un avance muy significativo hacia la igualdad de oportunidades, hay aún aspectos centrales de la vida cotidiana en los cuales las personas con discapacidad se ven en condiciones de desventaja respecto del resto de la sociedad.

Uno de estos aspectos es el acceso a la vivienda; las necesidades específicas del colectivo de personas discapacitadas añaden mayor dificultad a los problemas habituales de acceso que padece la población en general. Resulta necesario, pues, tener en cuenta de manera específica al colectivo de personas con discapacidad de la ciudad de Barcelona de manera que, a través del nuevo Plan de Vivienda 2008-2016, tenga acceso a viviendas asequibles económicamente y en el que se garantice la accesibilidad.

El cómputo del agravio económico que soportan las personas con discapacidad, y que por primera vez ha sido calculado para la ciudad de Barcelona, es una herramienta que considerar en los procesos y condiciones de acceso a la vivienda para este colectivo. Solo a partir del reequilibrio de este agravio económico se puede garantizar la igualdad de oportunidades a la hora de acceder a una vivienda digna y accesible.

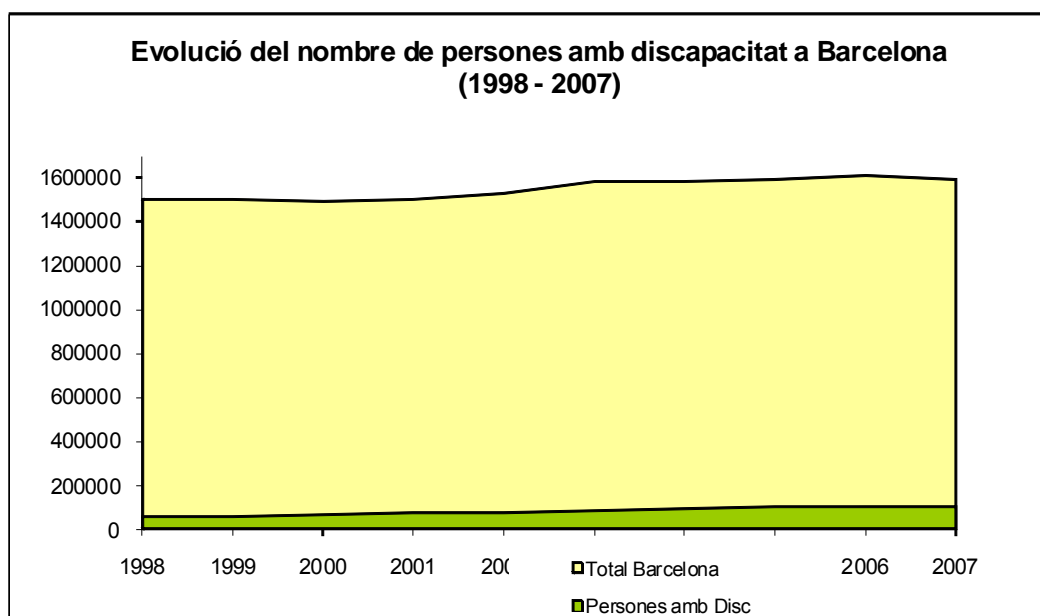
El Pacto Nacional de la Vivienda y la Ley del derecho a la vivienda proporciona un marco propicio para afrontar las necesidades de vivienda de la población de Barcelona, en general, y de las personas discapacitadas, en particular. No obstante, hay que tener presente la situación y las características de la población con discapacidad de la ciudad de Barcelona con el fin de llevar a cabo las actuaciones necesarias que garanticen una vivienda digna, accesible y asequible a las personas que padecen algún tipo de discapacidad.

### 1. LA SITUACIÓN DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN BARCELONA

#### ***A) Aumento constante del número de personas con discapacidad en Barcelona***

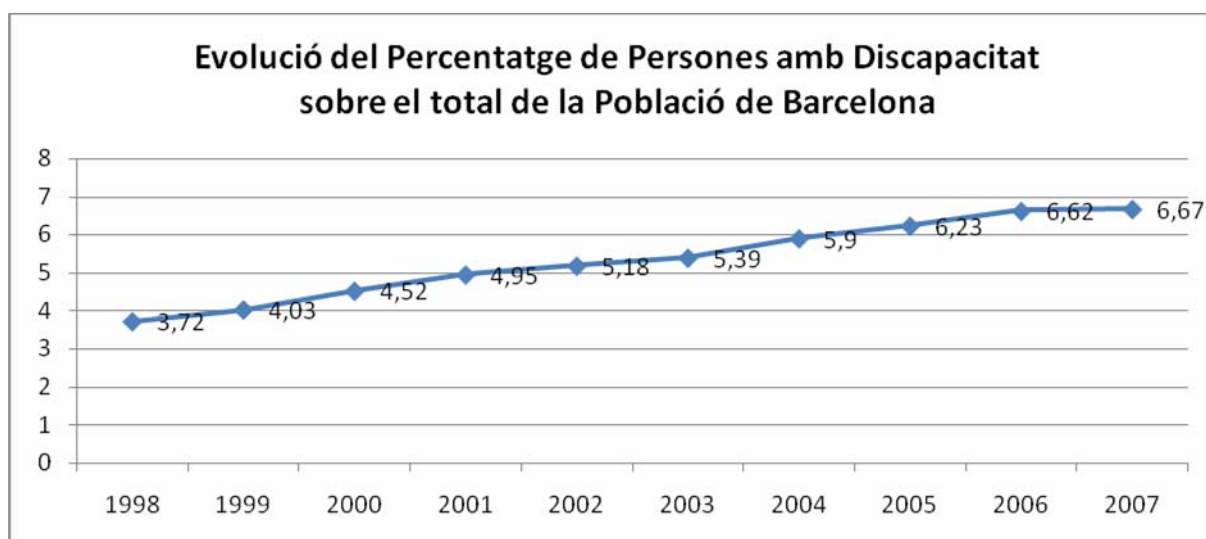
La ciudad de Barcelona tenía en enero de 2007 una población total de 1.595.110 personas, de las cuales 106.397 eran personas con alguna discapacidad reconocida con el *certificado de discapacidad*. Representaban así el 6,67% del total de la población. Las personas con discapacidad constituyen, pues, un colectivo importante pero, sobre todo, con una presencia creciente en los últimos años tal y como se puede observar en la figura siguiente.





**Figura 1:** *Evolución del número de personas con discapacidad en Barcelona (1998-2007)*

En la figura 1, podemos observar cómo el colectivo de personas con discapacidad no solo aumenta cada año, sino que también lo hace en relación a la proporción que ocupa respecto del total de población de la ciudad. Así, en Barcelona las personas con algún tipo de discapacidad reconocida han pasado de representar el 3,7% del total de la población el año 1998 a representar el 6,6% el año 2007 (figura 2).



**Figura 2:** *Evolución del porcentaje de personas con discapacidad sobre el total de población de Barcelona (1998-2007)*

En particular destaca el hecho de que se mantiene un crecimiento constante (con una media de crecimiento anual de 5.596 personas/año) incluso en momentos en que la población total de la ciudad ha disminuido<sup>14</sup>.

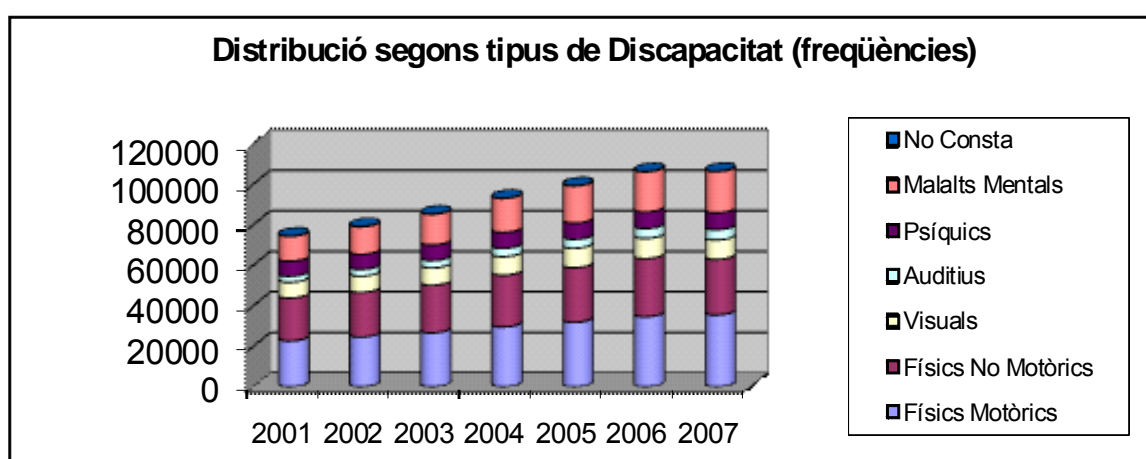
### **B) Las tipologías de las discapacidades**

El colectivo de personas con discapacidad es muy amplio y diverso. Así pues, respecto de la tipología de discapacidades, los datos de 2007 muestran cómo el colectivo de discapacitados físicos es el más numeroso; un 33,35% corresponde a los Discapacitados Físicos Motóricos y un 25,72%, a los Discapacitados Físicos No Motóricos. En la siguiente tabla se puede observar la distribución actual de cada tipo de discapacidad.

	<b>Personas con Discapacidad (2007)</b>	<b>Porcentaje</b>
Físicos Motóricos	35488	33,35%
Físicos No Motóricos	27362	25,72%
Enfermos Mentales	20343	19,12%
Visuales	9608	9,03%
Psíquicos	8312	7,81%
Auditivos	5117	4,81%
No consta	167	0,16%
<b>Total general</b>	<b>106397</b>	<b>100,00%</b>

**Tabla 1:** *Personas con discapacidad clasificadas según tipologías de discapacidad*

En la figura 3 se muestra la evolución en el número de personas desde el 2001 atendiendo al tipo de discapacidad.



<sup>14</sup> Este fenómeno se explica, parcialmente, por la consideración en los últimos años de población con más de 65 años como personas con discapacidad en una proporción muy mayor a la que había tenido hasta el momento. Este hecho está relacionado probablemente con la entrada en vigor de beneficios fiscales de las personas con certificado de discapacidad.

**Figura 3:** Evolución en el número de personas discapacitadas atendiendo al tipo de discapacidad (2001-2007)

Una segunda clasificación que tener en cuenta es la edad de las personas que se podrían llegar a beneficiar de actuaciones específicas, porque acota los diferentes grupos de población que considerar. Así, hay grupos de edad del colectivo de personas con discapacidad que ya se contemplan en otros programas: la población mayor de 65 años se puede acoger a los recursos específicos para la tercera edad y la población menor de 35 años a los destinados a jóvenes.

Los datos sobre la distribución por edades revelan que se trata de un colectivo particularmente envejecido. Así, casi el 50% de la población con discapacidad reconocida supera los 65 años. En la siguiente tabla se muestran los 4 grupos de edad considerados para el año 2007.

	<b>Personas con discapacidad</b>	<b>Porcentaje</b>
Menores de 18 años	2.980	2,8
De 18 a 35 años	8.465	7,96
De 36 a 64 años	42.563	40
Mayores de 65 años	52.389	49,24
<b>Total</b>	<b>106.397</b>	<b>100</b>

**Tabla 2:** Distribución por edades de las personas con discapacidad

La tabla 3 presenta la distribución de la población según edades y tipo de discapacidad.

Si tenemos en cuenta únicamente la población entre 35 y 64 años con algún tipo de discapacidad (los menores y mayores de esta edad se beneficiarían de las actuaciones específicas para el colectivo de jóvenes y de la tercera edad respectivamente), sin tener en cuenta las rentas, la población total es de 42.563 personas.

		De 0 a 17 años	De 18 a 35 años	De 36 a 64 años	Mayores de 65 años	Total
<b>Físicos Mo</b>	Nombre de personas	518	1616	12623	20731	35488
	% de edad	17,38%	19,095	29,66%	39,57%	33,35
<b>Físicos NM</b>	Nombre de personas	258	897	10690	15517	27362
	% de edad	8,66%	10,60%	25,12%	29,62%	25,72
<b>E Mentales</b>	Nombre de personas	228	1991	10887	7237	20343
	% de edad	7,65%	23,52%	25,58%	13,81%	19,12
<b>Visuales</b>	Nombre de personas	125	460	3071	5952	9608
	% de edad	4,10%	5,43%	7,22%	11,36%	9,03
<b>Psíquicos</b>	Nombre de personas	1645	3024	3191	452	8312
	% de edad	55,20%	35,72%	7,50%	0,86%	7,81
<b>Auditivos</b>	Nombre de personas	203	443	2031	2440	5117
	% de edad	6,81%	5,23%	4,77%	4,66%	4,81
<b>No consta</b>	Nombre de personas	3	34	70	60	167
	% de edad	0,10%	0,40%	0,16%	0,11%	0,16
<b>Total general</b>	Nombre de personas	2980	8465	42563	52389	106397
	% de edad	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

**Tabla 3:** Distribución de las personas con discapacidad según edades y tipo de discapacidad.

Si entendemos que las personas que requieren medidas de accesibilidad en su vivienda son aquellas que tienen dificultad de movilidad y/o de comunicación<sup>15</sup>, obtenemos las personas que se podrían beneficiar de viviendas accesibles y asequibles, independientemente de su situación de rentas. En la siguiente tabla se muestra esta distribución:

<sup>15</sup> Entendemos por personas con dificultad de movilidad y/o comunicación aquellas que tienen reducida permanentemente o temporal la posibilidad de desplazarse y/o limitada la posibilidad de utilizar el medio (Ley 20/1991).

		De 0 a 17 años	de 18 a 35 años	De 36 a 64	Mayores de 65 años	Total
<b>No</b>	Número de personas	2187	6874	35591	33927	78579
	% de edad	73,39%	81,2%	83,62%	64,76%	73,85%
<b>Sí</b>	Número de personas	530	1300	5844	17113	<b>24787</b>
	% de edad	17,79%	15,36%	13,73%	32,67%	23,3%
<b>(en blanco)</b>	Número de personas	263	291	1128	1349	3031
	% de edad	8,83%	3,44%	2,65%	2,57%	2,85%
<b>Total</b>	Número de personas	2980	8465	42563	52389	106397
	% de edad	100%	100%	100%	100%	100%

**Tabla 4:** Personas con dificultad de movilidad (2007)

Siguiendo los datos anteriores, las personas con dificultad de movilidad y/o de comunicación, en la franja de edades de 36 a 64 años, susceptibles de optar a un piso asequible y accesible en Barcelona es un total de 5.844 personas, con independencia de su situación económica.

### **C) El agravio económico de las personas con discapacidad**

El Instituto Municipal de Personas con Discapacidades, publicó el año 2006 un estudio sobre el agravio económico comparativo de las personas con discapacidad. A través de este análisis es posible cuantificar económicamente qué costa vivir dignamente a las personas con discapacidad, según tipo y nivel, en la ciudad de Barcelona.

Este estudio constata, en primer lugar, el sueldo medio menor de las personas con discapacidad respecto del resto de la población. El sueldo bruto anual de las personas con discapacidad (incluyendo los Centros Especiales de Trabajo) es de 15.355,35 euros, mientras que para el total de la población es de 20.728,6. Pero más allá de estos datos, el estudio cuantifica el coste de vida añadido que supone la discapacidad actualmente. Este coste varía en función del tipo y grado de discapacidad. En la tabla 5 se presenta el cuadro resumen del agravio económico comparativo medio en función del tipo y grado de discapacidad.

Agravio Económico Comparativo	
<b>Discapacidad Física</b>	
Grupo 1	17.828 €
Grupo 2	35.890 €
Grupo 3	46.723 €
<b>Discapacidad intelectual</b>	
Grupo A	11.289 €
Grupo B	26.464 €
Grupo C	36.278 €
<b>Discapacidad visual</b>	
Parcial	9.471 €
Total	24.029 €
<b>Discapacidad auditiva</b>	
Lengua oral	13.188 €
Lengua de signos	12.687 €
<b>Enfermedad mental</b>	
Grupo X	10.887 €
Grupo Y	22.817 €
Grupo Z	32.631 €

**Tabla 5:** Agravio económico comparativo de las personas con discapacidad en función del tipo y grado de discapacidad.

A pesar de que se trata de un coste que varía en función de la discapacidad, los datos anteriores indican que en todos los casos se trata de valores notablemente elevados, de manera que el índice medio del agravio económico comparativo se ha determinado en 27.398 €.

Dado que este agravio es el resultado agregado de la suma de los diferentes costes derivados de la discapacidad (entre ellos el de la habilitación de la vivienda), es preciso, por tanto, calcular el resultado del agravio deduciendo el coste de la adaptación de la vivienda. La tabla 6 contiene el cálculo realizado.

Agravio Económico Comparativo		Coste de adaptación infraestructural vivienda ( inversión a 30 años)	Reequilibrio del agravio
<b>Discapacidad Física</b>			
Grupo 1	17.828 €	-733 €	<b>17.095 €</b>
Grupo 2	35.890 €	-733 €	<b>35.157 €</b>
Grupo 3	46.723 €	-733 €	<b>45.990 €</b>
<b>Discapacidad intelectual</b>			
Grupo A	11.289 €	----	<b>11.289 €</b>
Grupo B	26.464 €	----	<b>26.464 €</b>
Grupo C	36.278 €	----	<b>36.278 €</b>
<b>Discapacidad visual</b>			
Parcial	9.471 €	-120 €	<b>9.351 €</b>
Total	24.029 €	-120 €	<b>23.909 €</b>
<b>Discapacidad auditiva</b>			
Lengua oral	13.188 €	-199 €	<b>12.989 €</b>
Lengua de signos	12.687 €	-199 €	<b>12.488 €</b>
<b>Enfermedad mental</b>			
Grupo X	10.887 €	----	<b>10.887 €</b>
Grupo Y	22.817 €	----	<b>22.817 €</b>
Grupo Z	32.631 €	----	<b>32.631 €</b>

**Tabla 6:** Cálculo de agravio económico comparativo de las personas con discapacidad deduciendo el coste de la adaptación de la vivienda. Fuente: El Agravio Económico Comparativo de las Personas con Discapacidad

#### **D) La adaptación de las viviendas**

Un estudio reciente de la *Office for Disability Issues* (GB) y la Universidad de Bristol, señalaba la notable mejora en la calidad de vida y en la satisfacción de las personas usuarias de productos de ayudas técnicas, robótica y domótica. A la vez, cuantificaba ahorros de hasta 29.000 € anuales/persona a partir de una inversión inicial de entre 900 y 9000 €.

Asimismo, los resultados preliminares del Proyecto de Vida Independiente<sup>16</sup> señalan la importancia de la domótica, las ayudas técnicas y la adaptación física y comunicativa del entorno tanto para la reducción de las necesidades de asistencia personal como en la mejora de la autoestima y satisfacción de sus usuarios, que significa una reducción de costes a medio y largo plazo y la

<sup>16</sup> *Projecte per a l'Autonomia Personal i la Vida Independent*, diciembre de 2006. Instituto Municipal de Personas con Discapacidad.

mejora de la calidad de vida de las personas con discapacidad. Los elementos de adaptación, sean de la naturaleza que sean, que se contemplan son los relativos a la infraestructura de la vivienda (accesos, altura de las ventanas, motorización de puertas, video-porteros, etc.). La adaptación de los pisos debería contemplar todos los tipos de discapacidad y las necesidades de cada colectivo, en todo caso de acuerdo con la normativa existente sobre accesibilidad física y comunicativa.

## 2. Programas específicos e infraestructuras residenciales existentes

### SERVICIOS RESIDENCIALES Y PLAN DE EQUIPAMIENTOS DE SERVICIOS SOCIALES

La tabla 7 presenta los servicios de acogida residencial para personas con discapacidad actualmente existentes en Barcelona.

Servicios Residenciales		
Servicio Residencial Experimental Vila Olímpica. Hogar-Residencia Vila Olímpica	Equipamiento público para personas con discapacidad física	3 apartamentos 6 plazas
Residencia Amílcar	Personas adultas con gran discapacidad física. Titularidad del ICASS, gestionado por el IMPD	18 plazas
Hogar-Residencia Valldaura	Personas adultas con discapacidad intelectual y trastorno de la estructura de la personalidad. Titularidad del ICASS, gestionado por el IMPD	24 plazas
Pisos tutelados Casa Bloc	Personas adultas (18 a 65 años) con discapacidad intelectual, como segunda fase de aprendizaje en la Residencia Valldaura. Titularidad del IMPD	2 pisos 8 plazas

**Tabla 7:** Servicios de acogida residencial para personas con discapacidad actualmente existentes en Barcelona

El julio del 2005 se firmó el convenio de colaboración entre el Departamento de Acción Social y Ciudadanía de la Generalitat de Cataluña y el Ayuntamiento de Barcelona, en materia de servicios sociales y para el despliegue del Plan de Equipamientos de Servicios Sociales. Su estado de desarrollo es el siguiente:

- Equipamientos públicos. Cesión de solares o locales para **cinco residencias y un hogar-residencia**:



Tipo discapacidad	Solar/local	Distrito
Enfermedad mental	Montnegre, 21	Les Corts
Física	Casernes	Sant Andreu
Intelectual profunda	Aiguablava, 55	Nou Barris
Intelectual con trastornos de comportamiento	Dr. Font y Quer	Sants-Montjuïc
Intelectual profunda	Mas Sauró	Sarrià-Sant Gervasi
Intelectual con trastornos de comportamiento	Gran Via, 970	Sant Martí

**Tabla 8:** Cesión de solares o locales para cinco residencias y un hogar-residencia clasificados por tipo de discapacidad.

- Equipamientos concertados. Cesión de solares o locales para **seis residencias y un centro diurno**:

Tipo discapacidad	Solar/local	Entidad
Intelectual profunda	Vigatans, 4	ACAM
Física	Tortosa, 10	Esclat
Física (centro diurno)	Gran Via, 120	Fundación Pere Mitjans
Física	Tres Pins, 31	ASPACE
Intelectual (trastornos de comportamiento)	Coronel Monasterio, 6	Fundación TEB
Intelectual profunda	P. Taulat, 116	Fundación Pere Mitjans
Física	Via Augusta, 364	Auxilia

**Tabla 9:** Cesión de solares o locales para seis residencias y un centro diurno clasificados por tipo de discapacidad

- Creación de **hogares-residencia**:

Tipo discapacidad	Solar/local	Entidad
Física	Civader, 3	Asociación Civader
Intelectual	Can Calopa	L'Olivera
Intelectual	Rda. Guinardó, 111	Mégara
Física	Llull, 163	Fundación Catalana Paràlisi Cerebral
Intelectual	Pge. Antoni Gasol, 16-18	El Xop
Intelectual	Rasos de Peguera, 32	Can Ensenya
Intelectual	Coronel Monasterio, 6	Fundación TEB

**Tabla 10:** Creación de nuevos hogares-residencia

### **3. PROGRAMA DE ACCESO A LA VIVIENDA PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD**

El colectivo de personas con discapacidad conforma, en este Plan, uno de los contingentes especiales que define la Ley del derecho a la vivienda. El Programa de acceso a la vivienda para personas con discapacidad, plantea los recursos residenciales y dotacionales dirigidos a satisfacer las necesidades de vivienda y alojamiento de estas personas, así como las actuaciones dirigidas a la mejora de sus condiciones residenciales.

#### **A) Previsiones Plan de Vivienda**

##### **1. Acceso a la vivienda:**

El contingente de personas con discapacidad, que integra también a las personas con movilidad reducida, se dotará con una reserva de viviendas protegidas, que será superior al 3% que fija el artículo 99 de la Ley 18/2007, del Derecho a la Vivienda para personas con movilidad reducida, asegurando en este caso, la satisfacción de esta demanda que indica el mismo artículo.

Este contingente se aplicará en todas las tipologías de vivienda protegida, asegurando la cobertura de la demanda, con acceso a través del Registro de Solicitantes de Viviendas con Protección Oficial, mediante baremación de las condiciones de los solicitantes.

En el caso de discapacidades físicas, las viviendas cumplirán las condiciones de accesibilidad y diseño establecidas por la legislación y normativa estatal, la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad, el Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones y, la autonómica, como el decreto 135/1995, de 24 de marzo, de despliegue de la Ley 20/1991, de 25 de noviembre, de promoción de la accesibilidad y de supresión de barreras arquitectónicas, y de aprobación del código de accesibilidad, o la disposición transitoria cuarta de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, de revisión del artículo 99.1 de la misma Ley, de acuerdo con lo que disponga el decreto de habitabilidad de Cataluña par las nuevas viviendas de protección oficial, que deberán ser adaptables de manera general. Asimismo, se velará para que todas las viviendas públicas de nueva construcción sean practicables y adaptables.

Con la voluntad de mejorar las condiciones de adaptación, se trabajará junto con el Instituto Municipal de Personas con Discapacidad, la concreción de los requisitos de preadaptación que contemplen soportes y ayudas técnicas necesarias, y que están contempladas en el código de accesibilidad.

A través del Registro de Solicitantes, se definirán y establecerán las condiciones de acceso a una vivienda con protección oficial para las personas con discapacidad que sean propietarias de una vivienda que no reúna las condiciones de habitabilidad y accesibilidad oportunas.

Asimismo, a partir de las necesidades específicas, se contemplarán y definirán reservas del contingente especial en otras tipologías de discapacidades, como el colectivo de personas con discapacidad intelectual y enfermedad mental, y si es el caso, a través de entidades del sector y de forma convenida.

Se trabajará en la elaboración de un manual, con los elementos que garanticen la accesibilidad integral de la vivienda para personas con cualquier tipo de discapacidad, con el objetivo de aplicarlo a la vivienda con protección oficial, estableciendo determinadas instalaciones predomóticas de las viviendas.

*La reserva del contingente especial para personas con discapacidad, comportará la disposición de un mínimo de 360 viviendas.*

- *Vivienda dotacional para personas con discapacidad:*

El acceso a la vivienda dotacional de las personas con discapacidad formará parte de la reserva del contingente especial para este colectivo, contemplando las diversas situaciones y niveles de edad.

Por acuerdo de la Junta General del Consorcio de Vivienda de Barcelona, de la sesión del 23 de septiembre de 2008, las viviendas dotacionales de alquiler para jóvenes, que se adjudican a personas con discapacidad en virtud de la reserva del contingente especial, podrán disfrutar de prórrogas sucesivas de dos años sin limitación, acreditando en cada período el cumplimiento de los requisitos económicos y el mantenimiento de la condición de discapacidad.

En la sesión de la Junta General del Consorcio de 14 de abril de 2009, se aprobó también incrementar hasta 5,5 veces el IPREM, el requisito de la renta máxima para el acceso a la vivienda dotacional de personas con discapacidad.

En el caso de jóvenes con discapacidad que disponen de una vivienda dotacional de alquiler para jóvenes, podrán entrar en las listas del contingente para vivienda protegida destinadas a este colectivo, con el fin de acceder a una vivienda de protección oficial adecuada a su situación personal y familiar.

*La reserva de viviendas dotacionales para personas con discapacidad será de un mínimo de 150 para el período del Plan.*

## 2. Rehabilitación del parque de viviendas:

Entre los programas de rehabilitación de ámbito general que contempla el Plan de Vivienda, el de la accesibilidad en los edificios de viviendas tiene una gran importancia. El objetivo de este programa es mejorar la accesibilidad de los edificios de viviendas con el fin de mejorar la calidad de vida de las personas que, por la razón que sea, tienen problemas de acceso a sus viviendas.

- *Programa de ayudas para la instalación de ascensores:*

Dentro de estas, se incorpora el Programa para la instalación de ascensores, que no solo consiste en la dotación de unos fondos económicos en concepto de ayudas, con un incremento importante, sino que incorpora como otros objetivos el asesoramiento al ciudadano y el apoyo técnico con el fin de impulsar la instalación de ascensores en aquellos edificios que no tienen.

*Se prevé que mediante las ayudas se instalen ascensores en 2.500 edificios.*

- *Eliminación de barreras arquitectónicas:*

En la línea de mejorar la accesibilidad, se fomentarán actuaciones de rehabilitación protegidas con el objetivo de suprimir las barreras arquitectónicas tanto de dentro de los edificios como entre los edificios, que incluyan la mejora de accesos al edificio y a los espacios comunes, así como la supresión de desniveles. De esta manera las personas discapacitadas o con movilidad reducida tendrán más facilidad de acceso y de uso de los edificios de viviendas de la ciudad.

*Se prevé que la supresión de barreras arquitectónicas y de adaptación a la movilidad comporte actuaciones en 250 edificios.*

- *Adaptación a la movilidad interior de la vivienda:*

Comprende las actuaciones de rehabilitación protegidas en el interior de las viviendas, que permiten el uso y la movilidad en su interior.

*Se prevé que la adaptación a la movilidad interior de las viviendas comporte actuaciones en 100 viviendas.*

### 3. Atención al ciudadano y apoyo en el acceso a la vivienda

A través de la Red de Oficinas de Vivienda, junto con los sistemas multicanal, se garantizará la accesibilidad física y comunicativa de la información y correcta atención a las personas con discapacidad.

### 4. Otros aspectos

A través del Consorcio de la Vivienda de Barcelona, se promoverá contemplar en la normativa general de acceso a la vivienda con protección y en los Planes de Vivienda de la Generalitat y del Estado, la compensación del agravio comparativo económico en los requisitos de acceso a la vivienda, tanto en el nivel de ingresos máximos, como en los mínimos.

## B) Previsiones de Equipamientos residenciales

**Necesidades y previsión de equipamientos de servicios sociales para personas con discapacidad física, discapacidad intelectual y enfermedad mental**

La tabla 11 contiene la estimación de necesidades prevista para los próximos años de residencias y hogares-residencia para cada una de estas tipologías de discapacidad: personas con enfermedad mental (PEM), personas con discapacidad intelectual (PDI), personas con discapacidad física (PDF), que desarrollar a través del Plan de Equipamientos de Barcelona.

<b>EQUIPAMIENTOS DE SERVICIOS SOCIALES TIPOLOGÍA DISCAPACIDAD</b>	<b>ESTIMACIÓN NECESIDADE S hasta el 2011</b>	<b>EXISTENTES Y/O EN CONSTRUCCI ÓN</b>	<b>EQUIPAMIE NTOS NECESARIO S</b>
<b>Hogares-residencia PEM</b>	403 plazas	479 plazas	No habrá déficit
<b>Residencias PDI profunda.</b>	1.028 plazas	771plazas	5 (257 plazas)
<b>Residencias PDI con trastornos de conducta</b>	184 plazas	94 plazas	3 (90 plazas)
<b>Hogares-residencia PDI</b>			24 (772 plazas)
<b>Residencias PDF</b>	1.155 plazas	658 plazas	9 (497 plazas)
<b>Hogares-residencia PDF</b>			32 (768) plazas

**Tabla 11:** Estimación de necesidades prevista para los próximos años de residencias y hogares-residencia para cada una de estas tipologías de discapacidad: personas con enfermedad mental (PEM), personas con discapacidad intelectual (PDI), personas con discapacidad física (PDF).

## Anexo

### **CONDICIONES ARQUITECTÓNICAS Y DE DISEÑO DE LAS VIVIENDAS PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD INTELECTUAL Y PARA PERSONAS CON TRASTORNO MENTAL<sup>17</sup>**

El sector de personas que presentan discapacidades intelectuales y trastornos mentales es, como cualquier otro, heterogéneo y diverso. No obstante, a pesar de que pueda parecer una obviedad, debe servir para relativizar sus discapacidades dentro de unos límites más amplios: desde las personas que pueden vivir con plena autonomía hasta las que necesitan un apoyo y atención permanentes.

Lo primero que hay que señalar es que cualquier persona con discapacidad intelectual o trastorno mental que opte por vivir con independencia familiar, laboral y social tiene el mínimo de recursos transversales (movilidad, habilidad, capacidad o economía) suficientes para hacerlo.

En segundo lugar hay que singularizar que esta reflexión abarca únicamente las viviendas construidas en promociones finalistas o complementarias con otros colectivos (gente joven o gente mayor) y, por tanto, el origen del suelo y su calificación debe ser equipamiento (clave 7, HD), su titularidad municipal y la forma de adquisición por parte del colectivo finalista debe ser previamente gestionado por el ayuntamiento con cesiones, alquileres o ventas y convenios concretos.

Es desde este marco previo que se plantea una tipología de vivienda estricta y una tipología de equipamiento determinado. La diferencia no solo es una cuestión de extensión del programa, sino que plantea la diferencia conceptual entre vivienda y equipamiento y, por tanto, de funcionamiento y gestión. Por lo que se refiere a las características técnicas, arquitectónicas, domóticas o tecnológicas no deben variar sustancialmente entre las dos tipologías.

Las superficies y programas explicados a continuación han recogido la información del texto, no aprobado definitivamente, del nuevo decreto de condiciones de habitabilidad. Es importante señalar una serie de conceptos generales que condicionan el programa, su planteamiento y en último término su superficie útil. Así pues se han recogido conceptos básicos ligados a:

- la privacidad de los dormitorios y, en consecuencia, la necesidad de plantear habitaciones para una persona con raras excepciones de parejas.
- la conveniencia de separar espacios comunes de cocinar - comer y estar, por razones de higiene y funcionamiento. A menudo hay un alto porcentaje

---

<sup>17</sup> Documento elaborado conjuntamente por los Servicios Sociales del Ayuntamiento de Barcelona, el Patronato Municipal de la Vivienda y las entidades que atienden personas con discapacidad intelectuales y trastornos mentales.

de personas en estos colectivos que tienen un gran hábito de fumar. Plantear la separación habitual de los ámbitos de cocinar y comer en una sola pieza, y de relación social, en otra, puede favorecer las buenas pautas sociales y de aprendizaje.

- la dimensión y estructuración del conjunto de espacios destinados a la limpieza de la vivienda y del ámbito del lavadero desde un punto de vista de máximas garantías higiénicas. En el primer caso es necesario prever un pequeño espacio cerrado con llave para mantener los elementos de limpieza (palo de fregar, cubos y productos). En el segundo caso hay que redimensionar el espacio destinado a lavadero como contenedor físico de lavadora y secadora con la posibilidad de situar un cesto de ropa sucia para cada una de las personas que viven allí.
- la previsión de un espacio vinculado al recibidor como ámbito del monitor que sigue aquella vivienda. El seguimiento que se hace por parte de las entidades en estas viviendas es puntual y periódico, a menudo una vez a la semana. Desde luego la persona que hace el seguimiento necesita un pequeño espacio para tener una mesa y un armario donde poder cerrar con llave medicamentos o información sobre los residentes. La solución debería ir más allá de la estricta colocación de mobiliario, para proponer un ámbito anexo tipo *closet* que pudiera incorporarse al recibidor durante la presencia del monitor en la vivienda.

## **VIVIENDAS - APARTAMENTOS**

**Esta tipología se considera vivienda a todos los efectos.**

- Viviendas para entre 1 y 4 personas.
- Superficies útiles: mínima 40 m<sup>2</sup>, 2 personas y un dormitorio; máxima 70 m<sup>2</sup>, 4 personas con 2 o 3 dormitorios (2 de 10 m<sup>2</sup> o 1 de 10 m<sup>2</sup> y 2 de 8 m<sup>2</sup>)
- Programa (superficies útiles mínimas): Estar-Comedor (> de entre 15 y 22 m<sup>2</sup>), Cocina (>6 m<sup>2</sup> más el espacio para comer, unos 5 m<sup>2</sup> más), uno o dos baños completos (ducha, lavabo, váter > 4m<sup>2</sup>) y habitaciones (>10 m<sup>2</sup> hasta 2 y las restantes > 8 m<sup>2</sup>), espacios de almacenaje > de entre 1,7 y 3,7 m<sup>2</sup> en función de las personas) y espacio de lavar la ropa con un mínimo de 1,4 m<sup>2</sup>. El espacio de limpieza debe plantearse segregado del espacio de cocina-comedor. Los espacios destinados a baño pueden segregar el uso de las piezas.

Normativa que aplicar: Nuevo decreto de habitabilidad

## **VIVIENDAS HOGAR-RESIDENCIA**

**Esta tipología debe considerarse como equipamiento a todos los efectos.**

- Viviendas para entre 4 y 12 personas.
- Superficie, entre 60 y 140 m<sup>2</sup> útiles

- Programa: una pieza de Estar - ( $> 25\text{-}30\text{ m}^2$ ), una o dos cocinas segregadas del espacio de estar-comedor, aunque podrían incorporar el ámbito de comer diario ( $> 6\text{ m}^2$  más el espacio de comer) dos baños completos (ducha, lavabo y váter  $> 6\text{ m}^2$ ) y tantas habitaciones como cada programa concreto requiera ( $>10$  o  $8\text{ m}^2$ ), espacios de almacenaje  $>$  a partir de  $3,7\text{ m}^2$  en función de las personas) y espacio de lavar la roba con un mínimo de  $1,4\text{ m}^2$ . Más cualquier otro espacio que necesite cada programa concreto en función de los usuarios y entidad responsable. El espacio de limpieza se debe plantear segregado del espacio de cocina-comedor. Los espacios destinados a baño pueden segregar el uso de las piezas.

Normativa que aplicar: decreto 318/2006 de 25 de julio de los servicios de acogida residencial para personas con discapacidades y, propondría, el nuevo decreto de habitabilidad por lo que se refiere a las dimensiones críticas y los conceptos genéricos de cada una de las piezas.

## **CARACTERÍSTICAS DE LAS PROMOCIONES DE VIVIENDAS-APARTAMENTOS**

Características Generales:

- funcionamiento sencillo
- funcionalidad
- elementos de diseño universal, de fácil comprensión y manipulación
- priorización de la seguridad de los elementos fijos y móviles
- limitación de la digitalización de manipulación por parte de los usuarios

Programa (algunas consideraciones genéricas):

- previsión de altillos para almacenaje.
- acceso a los espacios complementarios de relación con otros ocupantes de la promoción (gente mayor o joven). Estos espacios pueden ser interiores (salas) o exteriores (patios, terrados).
- pueden compartir accesos, vestíbulos o escaleras con otros colectivos de la promoción.

Accesibilidad:

- puertas de  $0,80$
- posibilitar acceso a terrazas y balcones
- rampas para salvar desniveles en vestíbulos
- ascensores adaptados (sillas de ruedas)

Acabados:

- suelos antideslizantes en zonas húmedas (baños, cocinas y zonas exteriores)
- duchas cerradas por tres lados pero sin puerta para el cuarto lado



- persianas eléctricas
- carpinterías interiores y exteriores con manetas y tiradores (no pomos)
- elementos eléctricos normalizados con una previsión de colocar los enchufes altos.
- grifos y elementos de agua (baños y cocinas) con funcionamientos duales (frío y calor) no con programadores de temperatura.
- ascensores y electrodomésticos con botoneras de fácil manipulación.

#### Teleasistencia y domótica:

- vídeo-portero en el acceso exterior
- previsión de dos líneas telefónicas (una de asistencia telefónica 24 horas y otra a disponer)
- Tomas telefónicas en todas las piezas de la casa excepto el baño
- Previsión para la futura colocación de detectores de presencia con memorización de hábitos en el interior de las viviendas
- acceso a PC, móvil, TDT, Internet, correo electrónico, etc.

#### Instalaciones:

- grifos de paso (cocinas y baños) más accesibles en general y con maneta
- evitar las instalaciones privativas de gas (puede admitirse para la producción de ACS y calefacción colectiva)
- previsión electrodomésticos eléctricos (vitro eléctrica, mejor por inducción)
- climatización y producción ACS con sistemas colectivos gestionados por terceros; empresas especializadas)
- previsión de toma eléctrica y desagüe para la colocación de aparatos individuales de aire frío en espacios exteriores.
- Incorporación de elemento de prevención de incendios como por ejemplo un extintor.

#### Gestión:

- obligaciones derivadas del mantenimiento de los elementos privativos (lampistería, carpintería, electricidad, pintura, etc.)
- obligaciones derivadas de la comunidad (reuniones, pagos de gastos fijos, mantenimiento de espacios comunes, limpieza, buen uso general, etc.)



## **C. Programa de vivienda y residencial para la tercera edad**



**PHB 2008  
2016**  
**PLAN DE  
VIVIENDA DE BARCELONA  
2008-2016**

**Programa de vivienda y  
residencial para la tercera edad**



## ÍNDICE

<b>Introducción</b>	<b>207</b>
<b>1. Situación de la gente mayor en Barcelona</b>	<b>207</b>
<b>2. Programas específicos e infraestructuras residenciales existentes</b>	<b>211</b>
<b>3. Programa de vivienda y residencial para la tercera edad</b>	<b>213</b>
<b>a. Previsiones del Plan de Vivienda</b>	<b>213</b>
<b>b. Previsiones de equipamientos residenciales</b>	<b>216</b>





## **PROGRAMA PARA LA TERCERA EDAD**

### **Introducción**

El aumento de la esperanza de vida de la población de los países occidentales ha supuesto cambios importantes en las sociedades, las ciudades y en los ciclos vitales de las personas. Las personas de más de 65 años son una parte creciente de la población de Barcelona, actualmente más del 20%. La gente mayor son mayoritariamente personas activas, autónomas y dinámicas que contribuyen significativamente a la riqueza humana y social de la ciudad.

Aun así, la desigualdad y la exclusión social --causadas por la dependencia, la soledad, las diferencias de género y la vulnerabilidad económica-- son riesgos a los que deben hacer frente las personas mayores. El concepto de envejecimiento activo, promovido por la Organización Mundial de la Salud (OMS) y desarrollado en el programa municipal para la tercera edad 2006-2010, es uno de los ejes estratégicos que dirigen las políticas públicas destinadas a la gente mayor en Barcelona. Ante una concepción aun hoy demasiado arraigada, según la cual envejecer implica pasividad y dependencia, el paradigma del envejecimiento activo pone el acento en la autonomía, los derechos sociales y la vinculación relacional de la gente mayor.

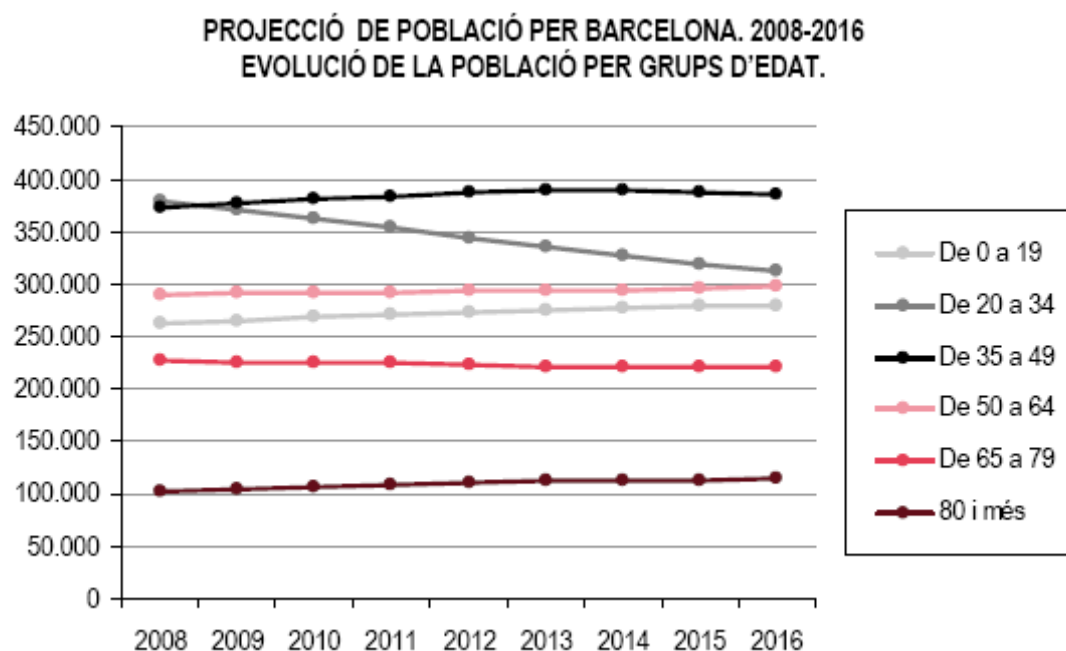
Las administraciones públicas deben garantizar que las personas mayores disfruten de las condiciones mínimas que les permita desarrollar una vida autónoma y activa. La vivienda adaptada a sus necesidades es una pieza clave de la autonomía de las personas mayores, especialmente para las personas que disponen de unos ingresos mensuales reducidos, porque la calidad de vida que les debe permitir ser personas activas está fuertemente relacionada con disponer de una vivienda adaptada a sus necesidades. Vivir solo, especialmente a una edad avanzada, no debe ser sinónimo de sentirse solo. Las situaciones de exclusión residencial o de malas condiciones de las viviendas son algunos de los principales factores que generan dependencia y exclusión social entre las personas mayores.

Este Plan quiere ser una herramienta efectiva para garantizar que las personas mayores, en el ámbito de la vivienda, dispondrán de productos residenciales, subvenciones y apoyo social y asistencial que palien los déficits y las carencias que potencialmente les pueden abocar a situaciones de exclusión social y de dependencia. Una de las prioridades principales de este plan local es fomentar la autonomía de la gente mayor a través de la garantía de una vivienda asequible y adaptada a sus necesidades.

### **1. Situación de la gente mayor en Barcelona**

Barcelona, de la misma manera que las grandes ciudades europeas, ha experimentado cambios importantes en la estructura de edad de su población en los últimos lustros. A pesar de que el grupo de personas en edad laboral (de 16 a 64 años) se ha mantenido estable, el grupo de personas de menos de 16 años ha disminuido significativamente y, en cambio, el grupo de personas de más de 65 años ha experimentado un fuerte crecimiento. Esta tendencia

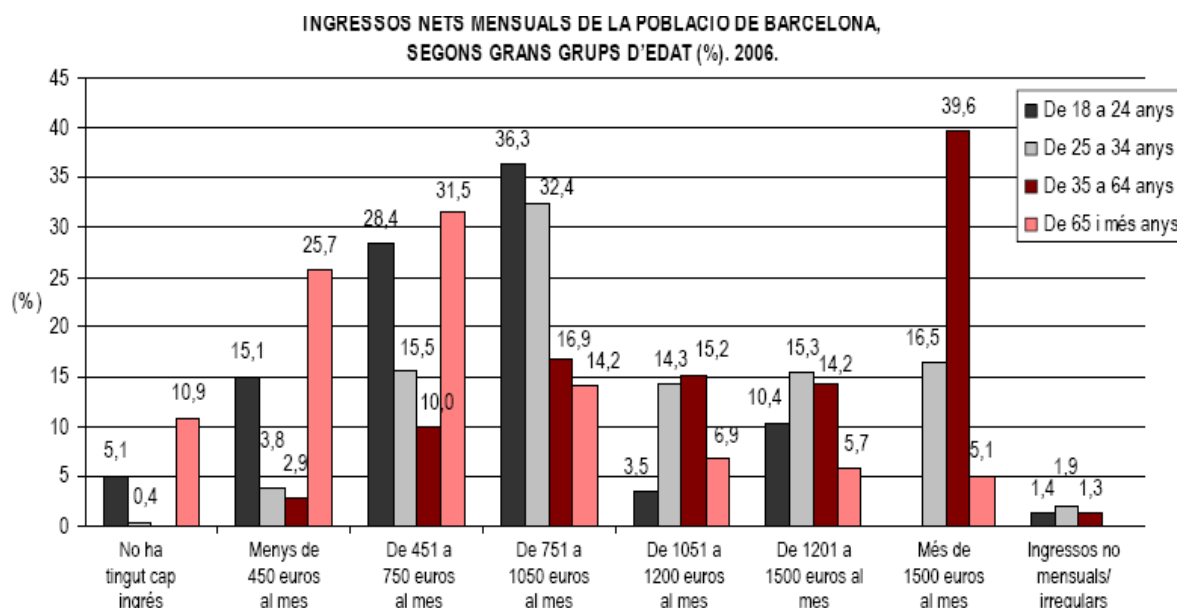
continuará en la ventana temporal que cubre este plan local, tal como se puede apreciar en la figura 1 que presenta la proyección de la evolución de la población en Barcelona por grupos de edad en el período 2008-2016.



**Figura 1:** *Proyección de la población para Barcelona (2008-2016). Evolución de la población por grupos de edad.*

La evolución de la población mayor de 65 años de Barcelona, proyecta una disminución moderada en la franja de 65 a 79, y un aumento importante de la población mayor, la de 80 años y más. Hay que tener presente que más de la mitad de las personas de más de 65 años son mujeres, y en el caso de las personas de más de 85 años, más de dos tercios. Por tanto, el envejecimiento presenta un claro sesgo de género. El crecimiento de los hogares unipersonales, presenta un perfil fundamentalmente femenino, viejo y viudo.

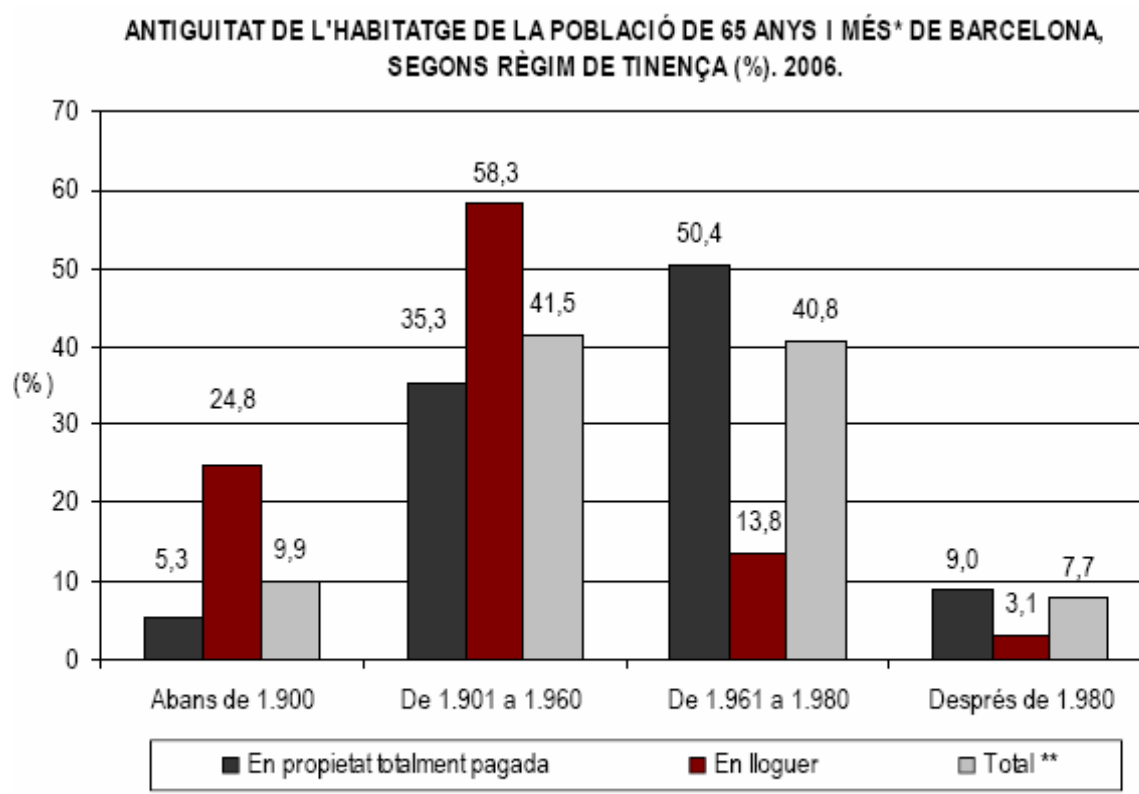
Hay que destacar que alrededor de un 10% de las mujeres de más de 65 años de Barcelona no tienen ingresos económicos reconocidos, lo cual supone una doble vulnerabilidad: económica y de género. Referente a las situaciones de vulnerabilidad económica de la gente mayor, más del 50 % de las personas de más de 65 años de la ciudad de Barcelona tienen unos ingresos mensuales netos de menos de 751 €, como se puede comprobar en la figura 2.



**Figura 2:** *Ingresos netos mensuales de la población de Barcelona según grupos de edad (2006)*

Esta situación de vulnerabilidad económica de buena parte de la población de más de 65 años de la ciudad de Barcelona hace que las políticas públicas, especialmente en el ámbito de la vivienda, tengan un papel clave en garantizar una vivienda asequible y adaptada a las necesidades de la gente mayor que les permita desarrollar una vida activa y dinámica. Hay que tener presente también que, tal como se puede observar en la figura 3, la mayoría de la gente mayor vive en viviendas antiguas, anteriores a 1960, y principalmente en régimen de alquiler.

Por lo que se refiere a las condiciones de las viviendas de la gente mayor en Barcelona, la principal carencia en el equipamiento de los edificios de viviendas es el ascensor. El hecho de no disponer de ascensor dificulta la accesibilidad a las viviendas y pone barreras al desarrollo de labores rutinarias de la vida cotidiana de las personas mayores. La falta de ascensor en los edificios de viviendas afecta a 115.779 personas de 65 años o más, en una proporción doble entre los que son inquilinos, respecto de los propietarios, tal como se puede apreciar en la figura 4.

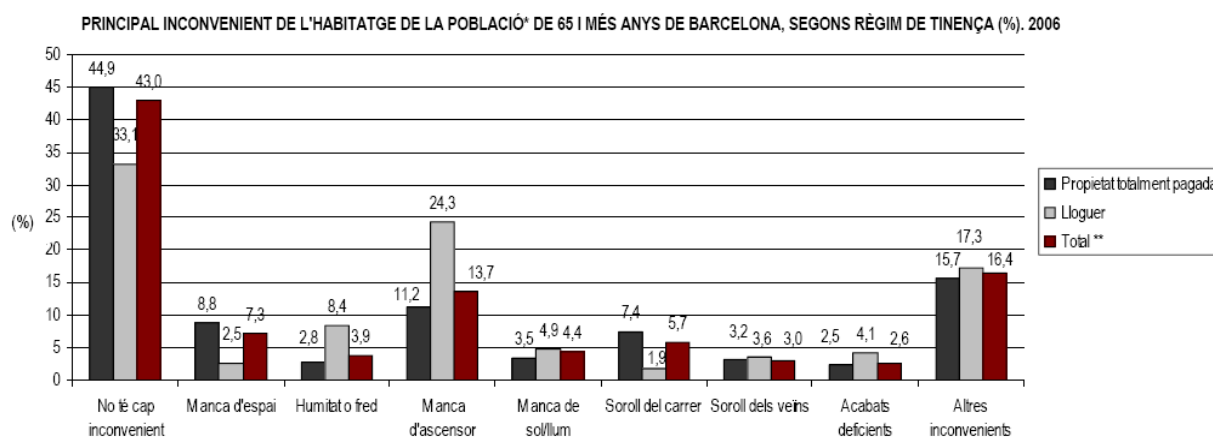


Font: Idescat i IERMB. *Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població 2006.*

\* Es considera només la població que és cap de família, parella o cònjuge.

\*\* El total inclou, a més de la propietat totalment pagada i el lloguer, els altres règims de tinença, que representen un 5,2% del total.

**Figura 3:** Antigüedad de la vivienda de la población de 65 años y más, de Barcelona según el régimen de tenencia (2006)



Font: Idescat i IERMB. *Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població de Catalunya 2006.*

\* Es considera només la població que és cap de família, parella o cònjuge.

\*\* El total inclou, a més de la propietat totalment pagada i el lloguer, els altres règims de tinença, que representen un 5,2% del total.

**Figura 4:** Principal inconveniente de la vivienda de la población de 65 y más años en Barcelona según el régimen de tenencia (2006)

Los datos de las proyecciones de población presentadas y las carencias de las viviendas y edificios en los que vive la gente mayor orientan las actuaciones en materia de vivienda recogidas en este plan en dos direcciones.

Por una parte, la mejora de las condiciones de habitabilidad y accesibilidad de los hogares de la gente mayor a través de la rehabilitación. Una de las prioridades será la instalación de ascensores, por lo cual se dispondrá de ayudas específicas y se facilitará las condiciones con el fin de paliar la falta de accesibilidad que padecen muchos de los edificios de viviendas en que viven personas de más de 65 años.

Por otra parte, el incremento de la atención de necesidades específicas de alojamiento para personas mayores, en las diferentes modalidades residenciales, con la disposición de viviendas adecuadas a sus necesidades y adaptadas a sus capacidades, será una prioridad en este próximo período, especialmente dirigida a las personas mayores que padecen las situaciones económicas más precarias.

Los principales recursos que este plan local establece con el fin hacer frente a las necesidades de vivienda de la gente mayor de la ciudad de Barcelona son: el alquiler social, la vivienda dotacional con servicios, las ayudas al alquiler y los equipamientos especializados de atención social y residencial.

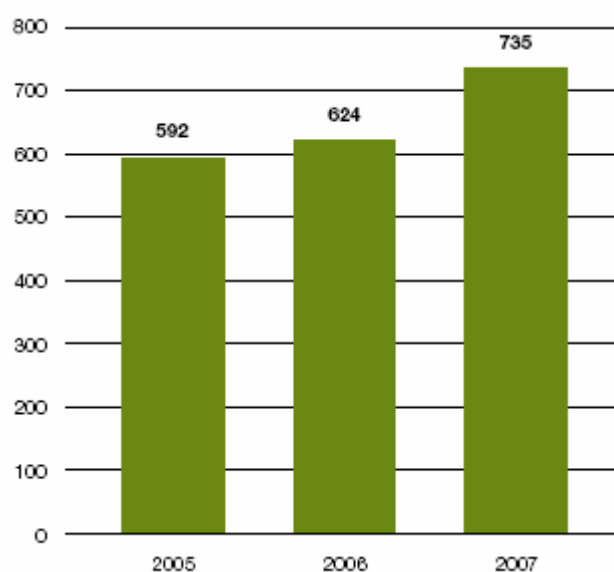
## **2. Programas específicos e infraestructuras residenciales existentes**

Por lo que se refiere a la atención social especializada en gente mayor, hay que destacar dos servicios:

- Por un lado, las viviendas con servicios para la gente mayor. Con la puesta en funcionamiento durante el año 2007 de 118 nuevas viviendas con servicios, la ciudad dispone de once equipamientos de este tipo, con 648 viviendas distribuidas en ocho distritos que han acogido a 735 personas.
- Por otro lado, el Servicio de Acogida y Urgencias a la Vejez (SAUV) ha experimentado también un aumento de los servicios prestados, en que se ha pasado de 350 personas mayores atendidas en el 2005 a 468 en el 2007.

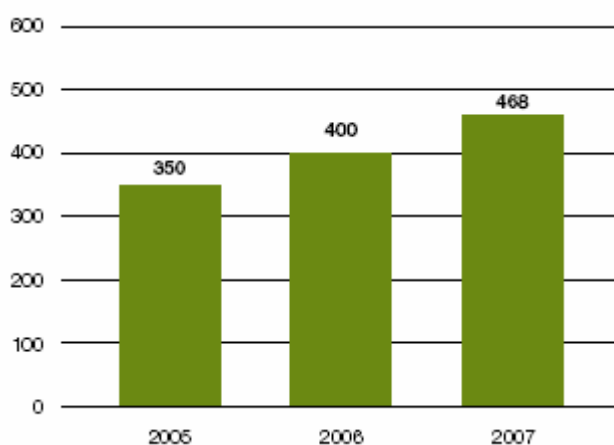
Este aumento en los servicios de acogida y urgencia es consecuencia del envejecimiento de la población y los cambios en las formas de convivencia. Fundamentalmente, la consideración de urgencia social remite a circunstancias relacionadas con un suceso precipitante, interno o externo a la persona, que requiere de una atención inmediata por el peligro que la situación representa para la salud y la integridad personal.

**Evolución de las personas mayores acogidas en viviendas con servicios  
(Dirección de Acción Social, 2007)**



**Figura 5:** *Evolución de las personas mayores acogidas en viviendas con servicios (Dirección de Acción Social, 2007)*

**Evolución de las personas acogidas en el SAV (Dirección de Acción Social, 2007)**



**Figura 6:** *Evolución de las personas acogidas en el SAV (Dirección de Acción Social, 2007)*

La tabla 1 recoge los servicios a la gente mayor de las infraestructuras residenciales y de acogida existentes.

<b>Servicios a la gente mayor</b>	<b>2007</b>
Viviendas con servicios para gente mayor <i>Personas acogidas</i>	735
Atención a las urgencias para la vejez (SAUV) <i>Personas atendidas</i>	468
Plazas residenciales para gente mayor (públicas): <i>servicios de hogar residencia y servicios de residencia asistida.</i>	1.537
Centros de día para gente mayor (públicos) Plazas	717

**Tabla 1:** *Servicios a la gente mayor 2007. Fuente: Anuario estadístico del Ayuntamiento de Barcelona.*

### 3. Programa de vivienda y residencial para gente mayor

El programa residencial para la gente mayor contempla diferentes recursos, desde ayudas al mantenimiento del hogar y la mejora de la accesibilidad, a viviendas dotacionales y a los equipamientos residenciales definidos en el Plan de Equipamientos para la tercera edad.

#### A) Previsiones del Plan de Vivienda

- **Viviendas dotacionales con servicios para la tercera edad**

Apartamentos de protección de carácter dotacional y con servicios personalizados de apoyo, solicitados por los usuarios en los Servicios Sociales, en función de su situación personal. Estas viviendas están en régimen de uso y habitación asequible, dirigidas a personas de más de 65 años con unas condiciones personales que garanticen poder llevar una vida autónoma. El grado de autonomía funcional se delimitará de acuerdo con aquello establecido en la solicitud de programas y servicios sociales de atención a la gente mayor. Al efecto se pasarán dos escalas: la de actividades básicas de la vida diaria y de evaluación cognitiva.

En relación al precio de las viviendas, la cantidad que hay que garantizar para que dispongan de ellas los usuarios es el 85% del indicador de renta de suficiencia (IRSC), recogido en la Ley de prestaciones económicas de asistencia social de la Generalitat de Cataluña. En el caso de tener una persona a cargo, hay que garantizar la disposición de una cantidad mínima equivalente al 110% del citado indicador de suficiencia.

Si no se puede asumir, el Patronato Municipal de la Vivienda les girará un recibo por el importe correspondiente a la cantidad de la cual pueden hacerse cargo.

La diferencia existente entre la cantidad abonada por los residentes y la cuota establecida, será liquidada por el Área de Acción Social y Ciudadanía.

Se quiere priorizar la construcción de viviendas dotacionales para gente mayor, para dar respuesta a una demanda cada vez más generalizada de este sector de población, especialmente del de menos recursos económicos o con viviendas inadecuadas.

*En este período se prevé promover unas 2.000 viviendas dotacionales con servicios para la tercera edad.*

- **Viviendas dotacionales para la tercera edad:**

La regulación del régimen de alquiler contempla la construcción de viviendas dotacionales sin servicios, destinados a personas mayores con autonomía, y con recursos económicos hasta 4,5 veces el IPREM.

Estos son apartamentos de protección de carácter dotacional, sin servicios o con un nivel de servicios mínimos. También son en régimen de alquiler y para personas mayores de 60 años.

*En este período se prevé promover unas 500 viviendas dotacionales para gente mayor.*

- **Fondo público de vivienda de alquiler social**

A menudo, determinadas situaciones particulares de la gente mayor, derivan en procesos de pérdida de su vivienda, a causa de la precariedad económica, o de situaciones de precariedad en la tenencia de la vivienda. Situaciones que suelen acabar con el desalojo de la vivienda habitual.

El presente Plan, prevé la creación del fondo de alquiler social, formado por las antiguas viviendas de promoción pública y las de calificación agotada administradas por el Patronato Municipal de la Vivienda, Fomento Ciutat Vella, SA y ADIGSA, las viviendas cedidas en alquiler o vitalicia calificadas como viviendas de Protección Oficial de Promoción Pública, o con calificación agotada, las procedentes de permutas de suelo, las viviendas destinadas a afectados urbanísticos, y todas las de nueva construcción procedentes de la reserva mínima de un 5% de todas las viviendas de alquiler de nueva construcción que sean promovidas por el Ayuntamiento, en suelo no dotacional, otras viviendas que las administraciones consorciadas aporten, y cualquier otra vivienda que el Consorcio pueda obtener por cesión, donación, convenio, alquiler o compra, con esta destinación y uso.

Este fondo estará destinado, en primer lugar, a atender las emergencias sociales por la pérdida repentina de la residencia habitual, situaciones sobrevenidas que requieren una actuación residencial inmediata (desalojos, catástrofes...), y en segundo lugar, a atender las situaciones de vulnerabilidad social y económica.



El acceso, en las situaciones de vulnerabilidad social y económica, se realizará por baremación, de acuerdo con criterios establecidos conjuntamente con Servicios Personales del Ayuntamiento.

Se constituirá una Mesa de valoración para la adjudicación de las viviendas para emergencias sociales, que priorizará entre las solicitudes recibidas y formulará la propuesta de adjudicación o denegación.

*El Plan prevé un incremento del fondo de entre 400 y 500 viviendas, destinadas a las diferentes situaciones de emergencia y urgencias sociales, entre las que figura la atención a personas mayores de 65 años en situación de precariedad, que pueden representar del orden del 20% de esta reserva, es decir, unas 80-100 viviendas.*

- **Ayudas al alquiler**

Se promoverá y potenciará la solicitud de las diferentes tipologías de ayudas al alquiler: las “ayudas al pago del alquiler para situaciones excepcionales” de los Servicios Sociales del Ayuntamiento de Barcelona; las “Ayudas personalizadas al alojamiento” de la Generalitat de Cataluña; y las “subvenciones al alquiler de colectivos con dificultad”, de la Generalitat de Cataluña.

Las ayudas al alquiler son un instrumento muy importante, en el caso de personas mayores para ayudar a mantener su vivienda.

*La previsión para estos próximos años, es mantener un nivel de ayudas al alquiler para personas mayores, del conjunto de tipologías, del orden de 1.600 a 2.000 anuales.*

- **Ayudas a la accesibilidad y a la instalación de ascensores**

La tercera edad es un sector de la población que padece muy directamente la falta de accesibilidad de los edificios y viviendas. El hecho de no tener ascensor en un edificio, puede suponer a una persona mayor un esfuerzo muy importante a la hora de realizar labores rutinarias de la vida cotidiana. Además, la gente mayor que vive en viviendas de alquiler desde hace más de veinte años, los edificios en los que viven mayoritariamente no están equipados con ascensores.

Para hacer frente a esta situación, se aumentarán las ayudas municipales destinadas a la instalación de ascensores, las cuales se gestionarán a través de la Red de Oficinas de Vivienda. También se tomará una actitud más proactiva desde el Ayuntamiento con el fin fomentar que el mayor número posible de propietarios de edificios sin ascensor se acoja a las ayudas y lo instale en su edificio.

Se dedicará una especial atención a la gente con menos recursos, a menudo gente mayor con pensiones no contributivas, con el fin de que la situación económica específica de algún vecino o vecina, no sea un impedimento. En estos casos se subvencionará hasta el 100% de la parte

de esta persona, en caso de no poder asumir el gasto, con la obligación de inscribirse en el Registro de la Propiedad.

*Se prevé que mediante las ayudas se instalen ascensores en 2.500 edificios. Se tramitarán todas aquellas ayudas complementarias a personas mayores que lo soliciten.*

- **Asesoramiento y apoyo**

Las personas mayores suelen tener más dificultades al acceso de la información o a la respuesta a determinadas situaciones relacionadas con su vivienda, o en relación a sus condiciones contractuales.

La consolidación de la Red Integral de Oficinas de Vivienda, con la implantación de una por distrito, tiene el objetivo de acercar la información, gestión y apoyo en materia de vivienda, haciendo accesible a todas las personas.

En este sentido, las Oficinas tendrán un cuidado especial en dar apoyo a las demandas de la gente mayor, con información, asesoramiento y mediación sobre problemáticas vinculadas a la vivienda privada como la orientación legal en casos de asedio inmobiliario, así como servicios complementarios en relación a contratos de alquiler, obras, etc...

## **B) Previsiones de Equipamientos residenciales**

La previsión de equipamientos para gente mayor contemplada en el Plan de Equipamientos de la Ciudad es la siguiente:

- **Residencias para gente mayor**

Equipamientos dirigidos a acoger y atender, de manera permanente o temporal, personas mayores de 65 años que no pueden hacer las actividades básicas de la vida diaria (higiene personal, alimentación, movilidad, etc.) o que necesitan una supervisión constante (por enfermedad mental, demencia, etc.) y no cuentan con el apoyo familiar o social para continuar viviendo en su casa. El ingreso a las residencias públicas se tramita en los centros de servicios sociales mediante la solicitud única.

- **Servicio de Acogida y Urgencias a la Vejez (SAUV)**

Servicio temporal que atiende durante las veinticuatro horas del día, todos los días del año, las situaciones de urgencia social que se pueden presentar a personas mayores de 60 años.

- **Centros de día para la tercera edad**

Equipamientos para la acogida diurna, dirigidos a personas mayores de 65 años, de asistencia a las actividades básicas de la vida diaria (higiene personal, alimentación, movilidad, etc.) o a su supervisión constante (por

enfermedad mental, demencia, etc.). La inscripción en los centros públicos se tramita en los centros de servicios sociales mediante la solicitud única.

### Cuadro resumen

<b>Plan Vivienda Barcelona</b>	Vivienda dotacionales para la tercera edad	Incremento de 2000/2500 viviendas	
	Fondo público de alquiler social	80-100 viviendas para personas mayores en riesgo social	
	Ayudas al alquiler	Situaciones excepcionales	15 anuales
		Ayudas personalizadas	100 anuales
		Subvenciones al alquiler para colectivos con dificultad	1.600-2.000 anuales
	Accesibilidad e instalación de ascensores	Instalación de ascensores en 2500 edificios.	

**Tabla 2:** Cuadro resumen del programa específico para la tercera edad del Plan de Vivienda 2008-2016.



## **D. Programa de vivienda para Jóvenes**



# **PHB**2008 **2016**

**PLAN DE VIVIENDA DE BARCELONA  
2008-2016**

**Programa de vivienda para  
Jóvenes**





## ÍNDICE

<b>Introducción</b>	<b>225</b>
<b>1. Situación de la gente joven en Barcelona</b>	<b>225</b>
<b>2. Programas específicos e infraestructuras residenciales existentes</b>	<b>230</b>
<b>3. Programa de vivienda para gente joven</b>	<b>233</b>
<b>A) Previsiones del Plan de Vivienda</b>	<b>233</b>
1. <b>Acciones para la emancipación</b>	<b>234</b>
2. <b>Acceso a la vivienda</b>	<b>235</b>
3. <b>Ayudas al alquiler</b>	<b>236</b>
<b>B) Previsiones de equipamientos residenciales</b>	



## Programa de vivienda para Jóvenes

### Introducción

La población joven (de 18 a 24 años) y la población joven-adulta (de 25 a 34 años) de Barcelona es un sector social clave para el futuro de la ciudad. El desarrollo en todos los ámbitos de las potencialidades de las personas jóvenes depende, en gran medida, del acceso al mercado laboral y de la disposición de una vivienda que les permita emanciparse.

Estos dos elementos, el acceso al mercado laboral y el acceso a la vivienda, están íntimamente relacionados. Una parte importante de la gente joven de la ciudad tiene unas condiciones laborales marcadas por la temporalidad, la precariedad y una baja retribución económica; lo cual condiciona sus posibilidades de emanciparse o de acceder a una vivienda asequible.

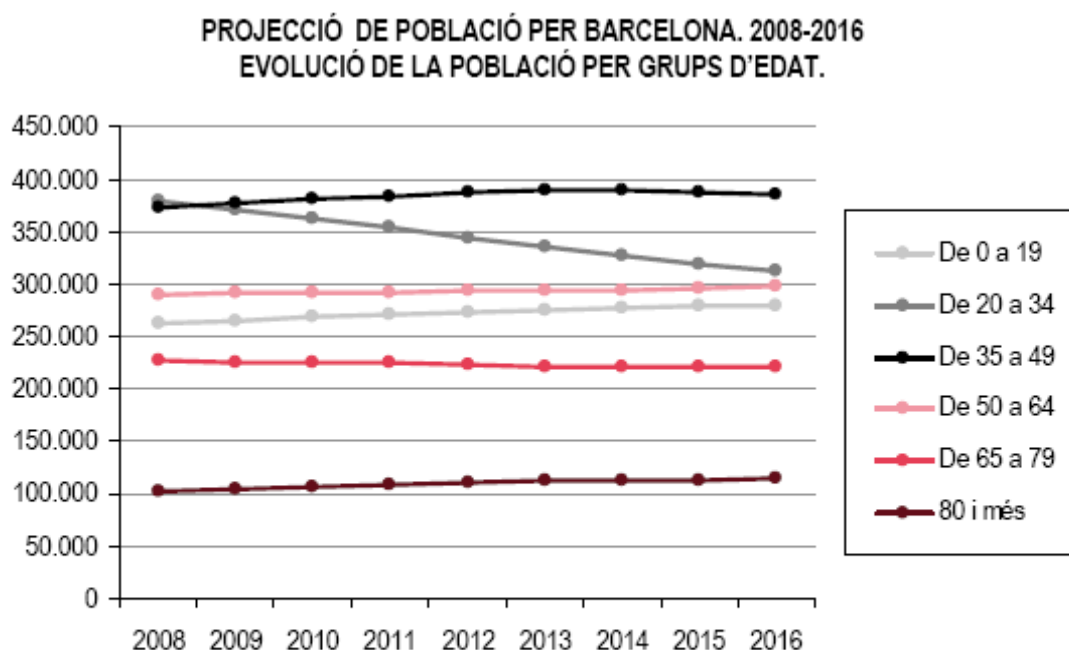
El Ayuntamiento de Barcelona ha apostado por garantizar la igualdad de oportunidades de los y las jóvenes de la ciudad a través de diversas iniciativas como el Planjovenbcn 2006-2010 y el Plan de Equipamientos Juveniles de Barcelona 2008-2015. El objetivo principal de las políticas de juventud del Ayuntamiento de Barcelona es facilitar los procesos de emancipación de la gente joven, en tanto que ciudadanos y ciudadanas con capacidad de construir y desarrollar proyectos vitales y con capacidad de participación en proyectos colectivos.

El Planjovenbcn 2006-2010 –Plan director de la política de juventud del Ayuntamiento de Barcelona- fue elaborado a partir de un proceso participativo en que cerca de 9.000 jóvenes, entre 15 y 29 años, y cerca de 350 entidades y colectivos juveniles de la ciudad, aportaron propuestas y demandas sobre la situación de la gente joven. El acceso a la vivienda y la necesidad de los jóvenes de emanciparse fue una de las principales preocupaciones que se expresaron en este amplio proceso participativo.

El Plan de Vivienda 2008-2016 recoge estas preocupaciones y pone al abasto de la gente joven una serie de medidas con el objetivo de facilitar la posibilidad de emanciparse y acceder a una vivienda, independientemente de su situación económica, a través de la oferta de productos residenciales asequibles y ayudas a la vivienda. La gente joven son los principales demandantes de vivienda en la ciudad de Barcelona, por lo cual la política de vivienda debe saber dar respuesta a sus diversas necesidades y aspiraciones.

### 1. Situación de la gente joven en Barcelona

La población joven y joven-adulta (de 20 a 34 años) de la ciudad de Barcelona en el año 2008 es de 378.000 habitantes. Tal como se puede ver en la figura 1, la proyección de la población muestra que, en el período de vigencia del Plan Local (2008-2016), esta población disminuirá hasta, aproximadamente, los 312.000 efectivos en el año 2016.

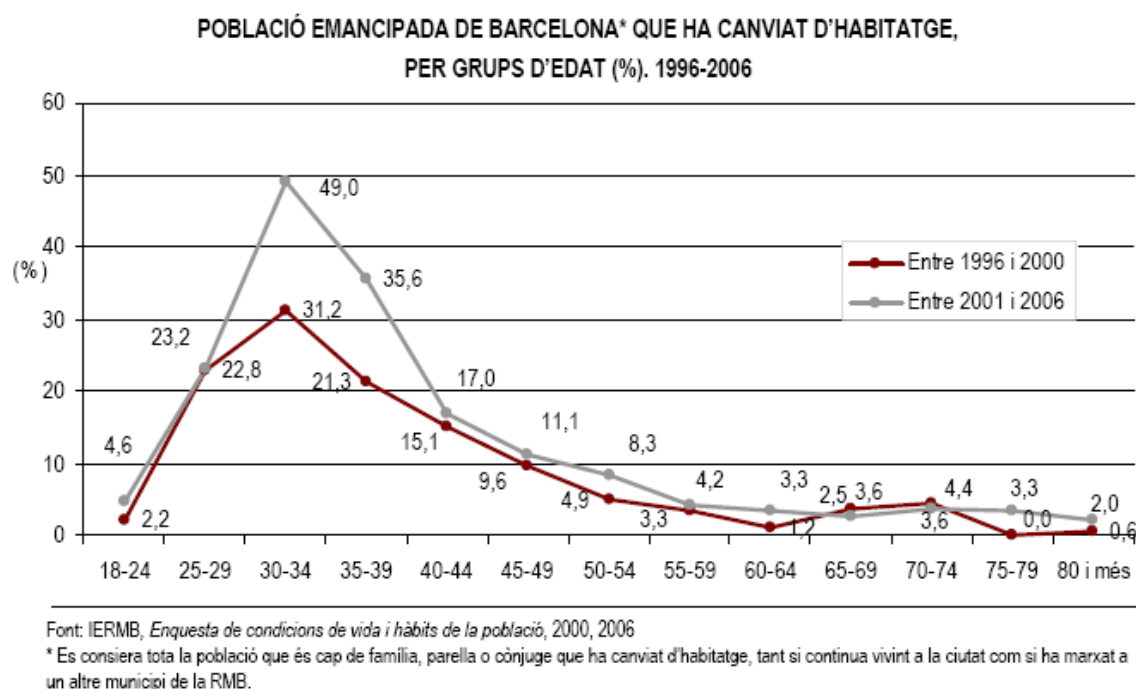


Font: Elaboració pròpia a partir de BLANES, Amand i MENACHO, Teresa (2007) "Projeccions de població i llars dels municipis del Pla Estratègic Metropolità i districtes de la ciutat de Barcelona" a COSTAS, Anton (dir.) *Llibre Blanc de l'habitatge de Barcelona*, Ajuntament de Barcelona

**Figura 1:** *Proyección de la población de Barcelona 2008-2016. Evolución de la población por grupos de edad.*

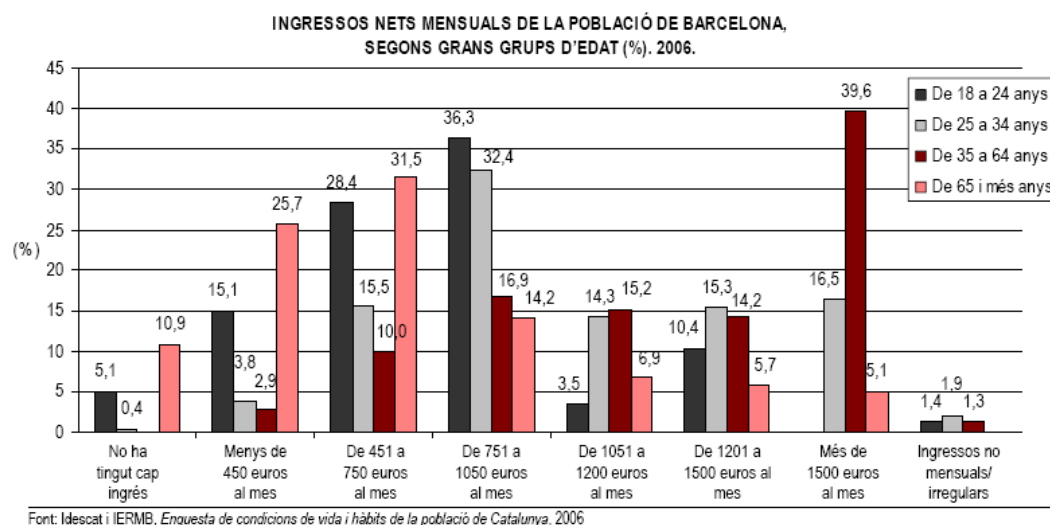
Las necesidades de vivienda están muy relacionadas con el ciclo de vida de las personas. En la ciudad de Barcelona, la población de 25 a 44 años es la que más cambia de vivienda. En estos grupos de edad se concentra la mayor parte de la movilidad residencial de la población. A medida que se avanza en el ciclo vital los cambios de vivienda se hacen menos frecuentes.

La figura 2 muestra la población de Barcelona que ha cambiado de vivienda por grupos de edad para los períodos 1996-2000 y 2001-2006. Se observa un incremento importante de la movilidad residencial, especialmente entre la población joven-adulta; la mitad de barceloneses y barcelonesas de 30 a 34 años ha cambiado de residencia en el período 2000-2006. En cambio, en el período 1996-2000, la proporción no llegaba al tercio.



**Figura 2:** Población emancipada de Barcelona que ha cambiado de vivienda, por grupos de edad (1996-2006)

La relación entre los ingresos y el coste de la vivienda es el principal condicionante de la satisfacción de las necesidades de vivienda de la población. La figura 3 muestra que el grupo de edad más joven, sobre todo de 18 a 24 años, y la gente mayor, de 65 años y más, son los colectivos donde se concentra un mayor porcentaje de población con ingresos bajos. Unas tres cuartas partes de ambos grupos no llegan al umbral de los 1.050 euros netos mensuales. Por lo que se refiere a los jóvenes-adultos (de 25 a 34 años) ocupados, casi la mitad tiene unos ingresos inferiores a este umbral.



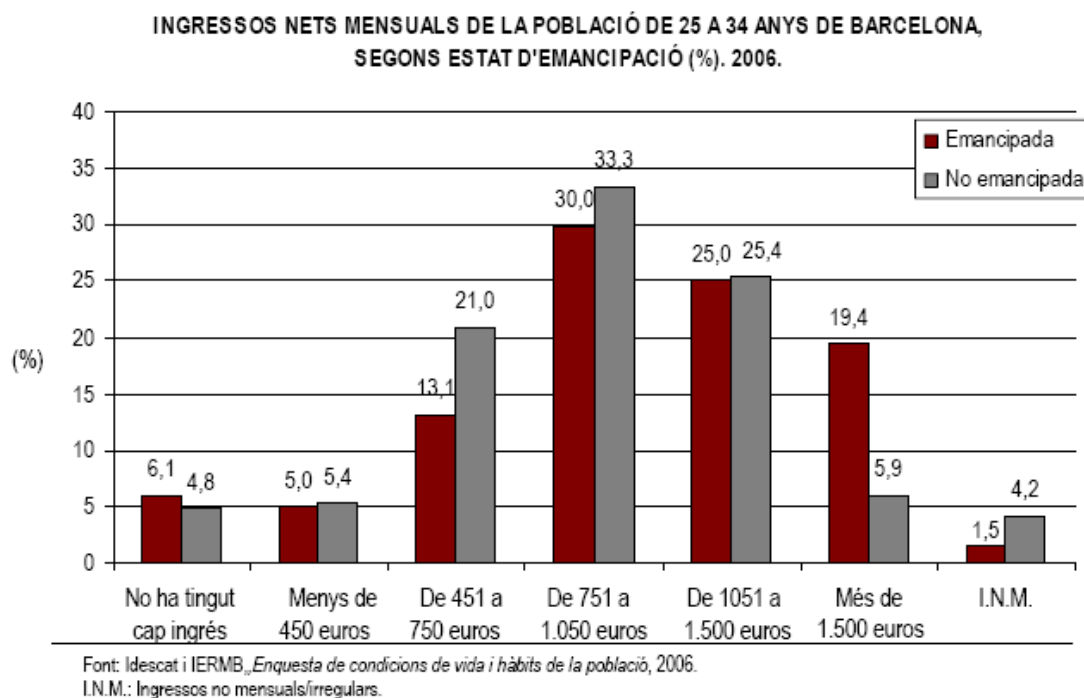
**Figura 3:** Ingresos netos mensuales de la población de Barcelona, según grupos de edad (2006)

La tasa de emancipación de la población que tiene entre 25 y 34 años en Barcelona ha aumentado en 10 puntos entre los años 2001 y 2006, situándose nuevamente por encima del 60%. Este aumento se ha debido principalmente a la población recién llegada, mayoritariamente emancipada en estas edades (el 92,9%), mientras que la ya residente en la ciudad se sitúa por debajo de la media (el 54,6%).

Entre la población joven de 18 a 24 años, la principal causa del retraso en la edad de emancipación debe buscarse en el alargamiento de los estudios y en una incorporación más tardía al mercado laboral. En cambio, entre la población joven-adulta la principal causa del retraso de la emancipación son los ingresos de los que disponen.

La presencia de jóvenes-adultos no emancipados en los tramos de ingresos inferiores a 1.050 € es superior al de jóvenes-adultos emancipados. Entre los que perciben de 1.051 a 1.500 €/mes la situación se equipara, equilibrándose el porcentaje de jóvenes emancipados y no emancipados (el 25% para ambos colectivos). A partir de unos ingresos de 1.500 € mensuales los jóvenes mayoritariamente están emancipados. Una quinta parte de los jóvenes emancipados de 24 a 35 años perciben más de 1.500 €, mientras que solo el 5,9% de los no emancipados ingresan estas cantidades.

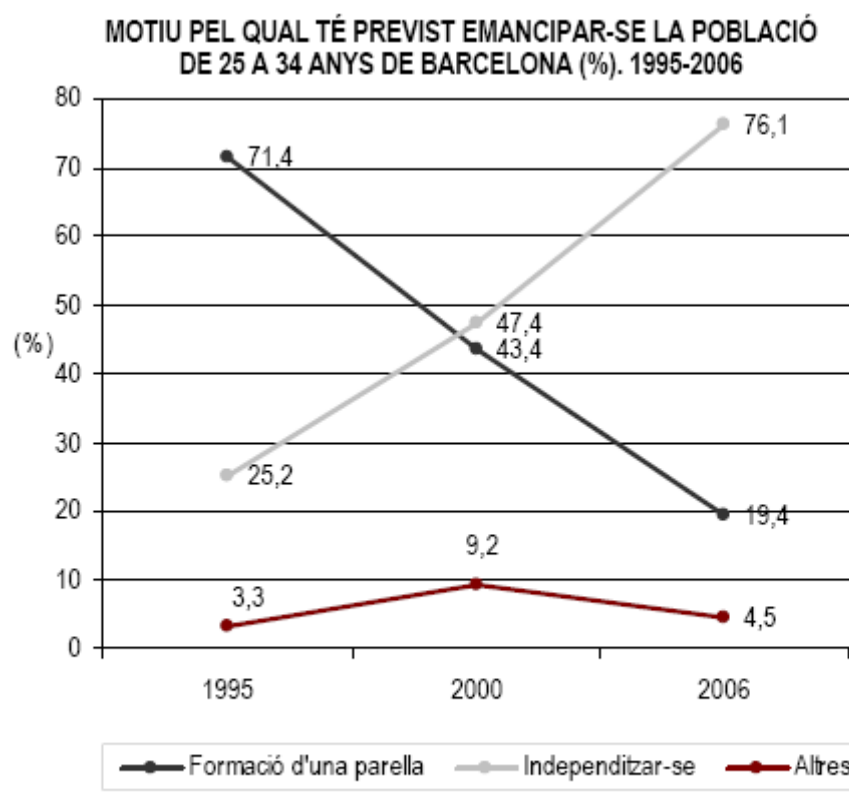
Así pues, la posibilidad de emancipación de la gente joven-adulta de Barcelona se ve condicionada principalmente por sus ingresos. Casi el 60% de los jóvenes entre 25 y 34 años no emancipados, tienen unos ingresos mensuales inferiores a 1.050 euros, en cambio, en el caso de las personas emancipadas de esta franja de edad el porcentaje es del 48%, tal como se puede observar en la figura 4.



**Figura 4:** Ingresos netos mensuales de la población de 25 a 34 años de Barcelona, según el estado de emancipación.

La presencia de un porcentaje más elevado de población con ingresos bajos en estos grupos de edad es el principal elemento condicionante de las estrategias residenciales. Las consecuencias son un incremento de la dificultad en el acceso a la vivienda por parte de la gente joven y, por tanto, el incremento de la edad de emancipación.

Además de las dificultades económicas para el acceso a la vivienda, la formación de una pareja ha dejado de ser el principal motivo para emanciparse, como se puede apreciar en la figura 5. Este hecho marca un importante punto de inflexión en las pautas del ciclo vital de la gente joven en la ciudad de Barcelona.



Font: IERMB, *Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població*, 1995, 2000, 2006.

**Figura 5:** Motivo por el cual tiene previsto emanciparse la población de 25 a 34 años de Barcelona (1995-2006)

En el análisis y la diagnosis del Plan de Vivienda, se ha considerado que los jóvenes de 24 a 34 años son la base para la proyección de las nuevas necesidades residenciales en su período de vigencia (2008-2016) (De hecho, entre el 70 y el 75% de demandantes de nueva vivienda, suelen ser menores de 35 años). La figura 6 muestra la previsión de la evolución de la demanda de viviendas, que se situaría entre un escenario de estabilización de la actual tasa de emancipación y una tasa óptima diez puntos superior, según las previsiones de evolución de la situación económica y de estabilización del mercado inmobiliario.

**ESTIMACIÓ DE LA POBLACIÓ DE 25 A 34 ANYS QUE FORMARÀ NOVES LLARS.  
BARCELONA. 2007-2016.**

2006	2007-2016	Total
<b>Població sense emancipar</b>	<b>Efecte estructura</b>	
113.304	T.emancipació 100%	<b>263.439</b>
	150.135	
	T.emancipació 70%	<b>218.399</b>
	105.095	
	T.emancipació 54,6%	<b>195.278</b>
	81.974	

Font: Població sense emancipar: Elaboració pròpia a partir de IERMB i Idescat, *Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població de Catalunya 2006*.  
Efecte estructura : Elaboració pròpia a partir de BLANES, Amand i MENACHO, Teresa (2007) (op. cit.).

**Figura 6:** Estimación de la población de 25 a 34 años que formará nuevos hogares.

Los condicionantes de las pautas de emancipación y formación de nuevos hogares observados en la población joven y joven-adulta de la ciudad de Barcelona orientan la política de vivienda de este Plan respecto de la gente joven, cuyos grandes ejes comportarán una oferta variada de opciones de acceso a la vivienda en condiciones asequibles, caracterizada por tipologías de vivienda con precios intermedios y bajos, especialmente de alquiler o en derecho de superficie, así como de las Bolsas de Alquiler y las ayudas al alquiler.

## **2. Programas específicos e infraestructuras residenciales existentes**

### **Recursos**

Los recursos residenciales y las ayudas a la vivienda de los que, hasta hoy, disponía la gente joven de Barcelona son:

- *Viviendas dotacionales para jóvenes (HD7/j)*

Viviendas de protección de carácter dotacional, destinadas a atender las necesidades de los jóvenes que no disponen de recursos suficientes para su emancipación, en régimen de alquiler asequible y con contratos temporales con el fin de garantizar la rotación de los adjudicatarios. Son de superficie reducida y tienen servicios comunes.

Este recurso residencial está pensado como primera vivienda para la emancipación de los jóvenes con recursos económicos por unidad de convivencia hasta 3,5 veces el IPREM. El procedimiento de adjudicación de estas viviendas será mediante sorteo público.

Los requisitos para acceder a una vivienda de este tipo son:



- Todos los que comparten la vivienda deben tener menos de 35 años en el momento de la adjudicación.
- La composición familiar o grupo de convivencia debe ser como máximo de tres personas.
- Se debe tener residencia o trabajo de manera continuada en Barcelona.
- No ser propietario o usufructuario de vivienda en Barcelona.
- No se puede ser propietario de ninguna vivienda protegida.
- Los ingresos anuales personales o de la unidad familiar no deben superar 3,5 veces el IPREM. Si son superiores se aplicará un coeficiente corrector según el número de miembros de la unidad familiar.

	Edificios	Viviendas
Viviendas dotacionales (HD7/j)	21	1.623

**Tabla 1:** Número de edificios y de viviendas dotacionales para jóvenes, en funcionamiento, en el año 2008.

- *Renta básica de emancipación*

La Renta Básica de Emancipación es una prestación de 210 € mensuales que otorga el Ministerio de Vivienda para jóvenes de entre 22 y 30 años que dispongan de una fuente regular de ingresos que no supere los 22.000 euros brutos anuales y que dispongan de contrato de alquiler vigente. Esta prestación está destinada al pago del alquiler de su vivienda habitual durante un máximo de cuatro años, sean o no consecutivos.

En el caso de no disponer de contrato de alquiler, el ministerio contempla ayudas complementarias con el fin de formalizar el contrato. Además de los 210€ mensuales, los jóvenes pueden recibir una única vez 600 € de préstamo sin intereses, para la fianza y 120 € si se necesita aval con un avalador privado como garantía del arrendamiento, para los gastos de su tramitación.

En el año 2008 se inició la prestación de este servicio, que, hasta finales de agosto, tramitó 8.430 solicitudes en la ciudad, de las que se aprobaron 7.459 expedientes (89%).

- *Ayudas al alquiler para jóvenes de hasta 35 años*

Ayudas que otorga el Departamento de Medio Ambiente y Vivienda de la Generalitat de Cataluña para jóvenes de hasta 35 años.

La cantidad de la ayuda es la diferencia entre el alquiler concertado o de equilibrio (alquiler establecido en el contrato de alquiler) y el alquiler justo (importe máximo que debería satisfacer el inquilino), sin superar en ningún caso un máximo de 2.880 € anuales (240€ mensuales) y un mínimo de 20 € mensuales, cuando el resultado de los cálculos que determinan la subvención sea inferior a esta cuantía.

- *Bolsa Joven de Vivienda*

Servicio de mediación entre las personas propietarias y las inquilinas que permite acceder a viviendas de alquiler, en buenas condiciones y con todas las garantías legales, a jóvenes entre 18 y 35 años.

Este programa ofrece a la gente joven poder acceder a un piso de alquiler a un precio más asequible del existente en el mercado inmobiliario. Este hecho es posible gracias a los beneficios que, en cuestiones tan importantes como los seguros y la mediación, disfrutan las personas propietarias al incluir su piso en esta Bolsa.

- *Servicio de Vivienda Joven*

Servicio dependiente de la Regiduría de Mujeres y Juventud que ofrece los siguientes servicios:

- Información y orientación sobre: ayudas al alquiler, viviendas dotacionales y de protección oficial, mecanismos para encontrar piso...
- Asesoramiento técnico y jurídico a jóvenes que buscan o tengan una vivienda de alquiler y/o de propiedad.
- Gestión y tramitación de ayudas:
  - Renta Básica de Emancipación
  - Ayudas al alquiler
- Gestión de la Bolsa Joven de Vivienda.

El balance de la Bolsa Joven de Vivienda, del Servicio de Vivienda Joven, del 2008, se muestra en la siguiente tabla:

<b>Bolsa Joven Vivienda (Servicio Vivienda Joven)</b>			
<b>Demanda</b>		<b>Oferta</b>	
Total demanda	2.491	Viviendas captadas	259
Solicitudes alojadas	229	Viviendas contratadas	229
Cobertura	9,2 %	Viviendas disponibles	30
Alquiler medio SVJ (€/mes)			731,70
Alquiler medio SVJ (€/m <sup>2</sup> )			11,06
Alquiler medio mercado (€/m <sup>2</sup> )			16
Variación Alquiler SVJ/mercado			- 30,9%
<b>Acumulado contratos vigentes</b>		<b>824</b>	

**Tabla 2:** Balance del 2008, del Servicio de Vivienda Joven.

El Servicio de Vivienda Joven, además, tiene una cartera de 246 pólizas (103 de caución y 143 multiriesgo), del INJUVE.

- *Residencias de estudiantes y colegios mayores*

Los colegios mayores acogen a estudiantes universitarios durante todo el curso. Los colegios que tienen convenios con determinadas universidades limitan el acceso a los estudiantes que están matriculados o les ofrecen condiciones de acceso preferentes.

En las residencias hay jóvenes trabajadores y estudiantes. Suelen permitir largas estancias y ofrecen régimen de pensión completa, aunque en algunos casos también disponen de espacios para que cada uno se cocine la comida.

La ciudad de Barcelona dispone de 6.300 plazas de residencias de estudiantes (incluidas la Vila de la UAB) y 1.400 plazas en colegios mayores.

	Colegios Mayores	Residencias
Plazas	1.411	6.277

**Tabla 3:** Número de plaza en residencias de estudiantes y colegios mayores en Barcelona. Año 2008.

### 3. Programa de vivienda para gente joven

El programa de vivienda para gente joven, comprende los diferentes recursos destinados especialmente a los y las jóvenes, o que tienen una especial incidencia en este grupo de edad, como principales demandantes de vivienda (entre el 70 y el 75% del total).

#### A) Previsiones del Plan de Vivienda

Los recursos previstos contemplan las acciones para la emancipación, específicos para la gente joven, los programas para el acceso a la vivienda protegida y, las ayudas personales al pago del alquiler.

##### 1. Acciones para la emancipación

- *Renta Básica de Emancipación*

La Red de Oficinas de Vivienda de Barcelona, con la voluntad de ser la ventanilla única en temas de vivienda para la ciudadanía de Barcelona, gestionará las peticiones de estas ayudas del Ministerio, ante la Generalitat de Cataluña, con el fin de incrementar el número de perceptores.

*El objetivo es incrementar la información y el número de solicitudes tramitadas, a través del Servicio de Vivienda Joven de la Red de Oficinas de Viviendas.*

*Se prevé la tramitación de unos 10.000 expedientes anuales.*

- *Viviendas dotacionales para jóvenes*

El objetivo es garantizar el acceso a la primera vivienda asequible, para favorecer la emancipación de los y las jóvenes, asegurando el equilibrio demográfico y social de la ciudad. El procedimiento de adjudicación de estas viviendas será mediante sorteo público.

*El objetivo del Plan es incrementar entre 1.500 y 2.000 el número de viviendas dotacionales para jóvenes.*

- *Las Bolsas de Vivienda de Alquiler de Barcelona, como recurso complementario para mejorar el acceso a una vivienda de alquiler*

El Plan establece que la Bolsa de Alquiler Social y la Bolsa de Vivienda Joven deben fusionarse en una sola Bolsa de Viviendas de Alquiler, con el objetivo de racionalizar los recursos y la gestión, con el fin de facilitar el acceso a las viviendas de alquiler asequible del mercado privado. La primera atención a los propietarios y a los solicitantes de vivienda se llevará a cabo desde la Red de Oficinas de Vivienda.

Este proceso de fusión, ha comportado la implementación del Servicio de Vivienda Joven en todas las Oficinas de Vivienda de la ciudad, acercando también este servicio a todos los territorios.

El papel de la Bolsa de Vivienda de Alquiler es, por una parte, ofrecer a las personas o unidades convivenciales con ingresos inferiores a 5,5 veces el IPREM un servicio de mediación público para encontrar una vivienda de alquiler en el mercado privado a un precio asequible. Y por otra, recuperar viviendas vacías, o destinadas a otros usos, ofreciendo a los propietarios unas ventajas para la puesta al día de su vivienda y la cobertura de los riesgos del alquiler.

Esta función de mediación pública beneficia tanto a los propietarios como a los inquilinos y, además, contribuye al objetivo global de incrementar el alquiler asequible en la ciudad. Los propietarios reciben garantías como la póliza de seguro de caución contra el riesgo de impago del alquiler, la póliza multiriesgo, la financiación de los arreglos necesarios de la vivienda para alcanzar los mínimos de habitabilidad (hasta un máximo de 6.000 euros) y la aplicación de una subvención equivalente al 50% del IBI a las viviendas cedidas a la Bolsa de Alquiler. Por su parte, el inquilino tiene acceso a un alquiler asequible y, además, se beneficia de la financiación de determinados gastos, como los iniciales de contratación, en casos de necesidad social.

*La adjudicación de las viviendas de la Bolsa de Alquiler se regulará por un reglamento específico, tal como prevé el artículo 69 de la ley del derecho a la vivienda.*

*El objetivo es mantener un promedio de 300 contrataciones anuales del conjunto de la Bolsa, de las que entre el 60 y el 70% se pueden dedicar al Servicio de Vivienda Joven.*

## **2. Acceso a la vivienda**

- *Vivienda protegida en derecho de superficie, destinada a hogares con ingresos inferiores a 4,5 veces el IPREM.*

Con el derecho de superficie se puede acceder a la vivienda mediante unos pagos muy asequibles, durante 25 o 30 **años**, y con cuotas mensuales constantes.

El derecho de superficie también incentivará la rotación de las viviendas protegidas. Se incluirá en el contrato la opción de recompra de la vivienda, durante 15 años, a los adjudicatarios que lo deseen. Estos recuperarían de esta manera el precio pagado actualizado, de forma equivalente a una cuenta vivienda, con derecho de uso desde el primer día, y con todos los beneficios fiscales de la hipoteca.

*De las previsiones del Plan de Vivienda, el número de viviendas en derecho de superficie con adjudicatarios menores de 35 años, puede ser de unas 1.500.*

- *Vivienda protegida régimen general y vivienda de alquiler con opción de compra en régimen general.*

Viviendas en régimen de protección pública de venta (el precio máximo de las cuales, por m<sup>2</sup> de superficie útil, para el año 2008 es de 1.940,48 €) y acogidas a las ayudas previstas para los promotores de viviendas con protección oficial de régimen general a 10 años, con opción de compra de la vivienda arrendada. Los ingresos familiares de los adjudicatarios están entre 3,5 y 4,5 veces el IPREM.

*De las previsiones del Plan de Vivienda, el número de viviendas protegidas en régimen general o de alquiler con opción de compra, con adjudicatarios menores de 35 años, puede ser de unas 3.000.*

- *Viviendas con protección oficial para destinar al arrendamiento de régimen especial y general a 25 años*

El alquiler mensual máximo por m<sup>2</sup> de superficie útil de la vivienda no puede exceder de 4,04 euros/m<sup>2</sup>/mes, para el año 2008. Los destinatarios deben tener ingresos familiares entre 1,5 y 2,5 veces el IPREM. El procedimiento de adjudicación de estas viviendas será mediante sorteo público

Se trata de promociones de viviendas de alquiler financiadas a veinticinco años con ayuda pública. El alquiler mensual máximo por m<sup>2</sup> de superficie útil de la vivienda es de 5,66 euros/m<sup>2</sup>/mes, para el año 2008. Los ingresos familiares de los adjudicatarios están entre 2,5 y 3,5 veces el IPREM.

*De las previsiones del Plan de Vivienda, podrían ir dirigidas a adjudicatarios menores de 35 años, unas 900 viviendas de alquiler de renta básica de 25 años, y unas 300 de renta básica de 30 años.*

### 3. Ayudas al alquiler

- *Ayudas al pago del alquiler. Subvenciones al alquiler de colectivos con dificultad*

Las Subvenciones al alquiler para colectivos con dificultad están reguladas por el decreto 244/2005 de despliegue del Plan para el derecho a la vivienda, prorrogado por el decreto 288/2007 de 24 de diciembre y por las Resoluciones de las convocatorias anuales. Los destinatarios de estas subvenciones son arrendatarios con ingresos familiares inferiores a 2,5 veces el IPREM que se encuentren en alguna de estas situaciones: inquilinos de los parques públicos, inquilinos de la Bolsa de Alquiler Social y la Bolsa Joven, así como las personas de más de 65 años titulares de contratos con prórroga forzosa.

La cuantía de la subvención obedece al criterio del “alquiler justo”, según el cual el alquiler no debe superar el 30% de los ingresos de los arrendatarios, con una subvención máxima de 240 euros mensuales en el caso de Barcelona.

*Este plan de vivienda se marca como objetivo aumentar el número de adjudicatarios de las subvenciones al alquiler para colectivos con dificultades, mediante una difusión más eficiente de este programa por parte de la red de oficinas de vivienda y una gestión de las ayudas más próxima a los ciudadanos.*

*El número de ayudas tramitadas, destinadas al colectivo D, población menor de 35, se situará alrededor de 1.000 anuales.*

### B) Previsiones de Equipamientos residenciales

- **Residencias de estudiantes**

Los estudiantes universitarios son un colectivo que representa el 8% de la población del Área Metropolitana de Barcelona. Actualmente, las principales estrategias residenciales de los estudiantes en Barcelona son:

- Compartir vivienda con familiares
- Compartir vivienda con otros estudiantes
- Residencias de estudiantes o colegios mayores

La ciudad de Barcelona dispone de 6.300 plazas de residencias de estudiantes (incluidas la Vila de la Universitat Autònoma de Barcelona) y 1.400 plazas en colegios mayores. Esta oferta es claramente insuficiente ya que solo cubre el 3% del número total de estudiantes.

Este Plan local se compromete a impulsar, conjuntamente con las universidades, la construcción de nuevas residencias de estudiantes. Las residencias de estudiantes ofrecen alojamiento a estudiantes y jóvenes que

trabajan. Acostumbran a permitir largas estancias y ofrecen régimen de pensión completa o bien derecho a cocina. El Ayuntamiento de Barcelona ha firmado diversos convenios con las Universidades para poder satisfacer la demanda de alojamiento residencial de estudiantes.

*El objetivo para el período 2008–2016 es la promoción de 7 nuevas residencias de estudiantes con una capacidad de 1.500 / 2.000 plazas que se situarán preferentemente en los distritos de Ciutat Vella, Eixample, Sants–Montjuïc, Les Corts, Gràcia, Sant Andreu y Sant Martí (Poblenou).*

#### Cuadro resumen

<b>Plan de Vivienda</b>	Acciones Emancipación	RBE  VD7/j Bolsa Vivienda (SVJ)	10.000 expedientes anuales  1.500-2.000 180-210 contratos anuales
	Acceso a la vivienda	VP derecho de superficie  VP RG y alquiler con opción de compra  VP alquiler 25 y 30 años	1.500  3.000  1.200
	Ayudas al alquiler	1.000 anuales	
<b>Plan de Equipamientos</b>	Residencias de estudiantes	7 nuevas. 1.500-2.000 plazas nuevas	

**Tabla 4:** Cuadro resumen del programa específico para jóvenes del Plan de Vivienda 2008-2016.





## **E. Programa para mujeres víctimas de violencia machista**



# **PHB** 2008 2016

**PLAN DE VIVIENDA DE BARCELONA  
2008-2016**

**Programa residencial para  
mujeres víctimas de violencia  
machista**



## ÍNDICE

<b>Introducción</b>	<b>245</b>
<b>1. Situación de las mujeres víctimas de violencia machista en Cataluña y Barcelona</b>	<b>246</b>
<b>2. Programas específicos e infraestructuras residenciales existentes</b>	<b>247</b>
<b>A) Servicios de atención a las mujeres</b>	<b>247</b>
<b>B) Otros servicios no exclusivamente destinados a mujeres maltratadas</b>	<b>249</b>
<b>3. Programa de vivienda y residencial para mujeres víctimas de violencia machista</b>	<b>249</b>
<b>A. Previsiones del Plan de Vivienda</b>	<b>249</b>
<b>B. Previsiones de equipamientos para mujeres maltratadas en Barcelona</b>	<b>251</b>



## **Programa residencial para mujeres víctimas de violencia machista**

### **Introducción**

En los últimos diez años, las administraciones y la sociedad civil de la ciudad de Barcelona han hecho una apuesta firme por la lucha contra la violencia hacia las mujeres. Una de las principales experiencias de esta trayectoria es que la violencia contra las mujeres es un fenómeno multicausal, lo cual hace que sea imprescindible afrontar el problema de manera transversal e interdisciplinaria. Es necesario promover el trabajo desde el compromiso de diferentes servicios, instituciones y profesionales y garantizar el enriquecimiento de los marcos conceptuales desde la aportación de las diferentes disciplinas.

El Plan Municipal contra la violencia hacia las mujeres 2007-2009 de la ciudad de Barcelona es el resultado de un proceso de participación de múltiples instituciones y agentes de la sociedad civil que, partiendo del bagaje de estos últimos años, han plasmado los tres ejes principales de la lucha contra la violencia hacia las mujeres: prevención, atención y coordinación. Asimismo, este Plan recoge la necesidad de incrementar la eficacia y la efectividad de las actuaciones municipales de atención, protección, reparación y recuperación de las mujeres que sufren o han sufrido violencia machista, a través de la promoción de acciones transversales.

Así pues, los recursos y los servicios municipales deben dar respuesta a las diferentes necesidades de las mujeres que sufren o han sufrido violencia machista; deben garantizar su accesibilidad, continuidad y complementariedad; y deben trabajar de manera eficaz en la detección y la derivación a los servicios correspondientes, para así evitar la victimización secundaria.

El acceso a la vivienda, después de los recursos de atención y alojamiento especializados, es un mecanismo esencial para normalizar y evitar la exclusión de las mujeres que están en el proceso de recuperación de las situaciones de violencia de género que han sufrido.

Entre los objetivos estratégicos del Plan de Vivienda, en relación a la atención, protección y recuperación de las mujeres que han sufrido violencia machista, y como concreción de las observaciones expresadas en el Plan Municipal contra la violencia hacia las mujeres 2007-2009, plantea:

- Poner en marcha pisos puente que permitan ofrecer una vivienda temporal y compartida, con apoyo socio-educativo, en un entorno lo más normalizado y autónomo posible con el fin de preparar a las mujeres y a sus hijos e hijas para vivir de manera independiente en un contexto exento de violencia.

- Activar mecanismos que faciliten a las mujeres acogidas el acceso a la vivienda, tanto de promoción oficial como del mercado de alquiler, con el fin de que puedan culminar su proceso de autonomía y recuperación.
- Estudiar, en el marco de las competencias municipales, las posibilidades de definición de estrategias de apoyo para el acceso a la vivienda a las mujeres que sufren o han sufrido violencia machista, tanto por lo que se refiere al acceso al mercado inmobiliario como a la concreción de medidas de acceso a las viviendas de protección oficial.

## 1. Situación de las mujeres víctimas de violencia machista en Cataluña y Barcelona

En el conjunto de Cataluña, las mujeres muertas por violencia machista en el período 2004-2008 ha tendido a decrecer moderadamente, como se puede observar en la tabla 1. Este decrecimiento se puede atribuir, en parte, a las políticas desarrolladas por las administraciones y al compromiso de la sociedad civil. El objetivo, no obstante, es la erradicación de esta violencia, especialmente de los casos más graves; los que desembocan en la muerte de la víctima.

	2004	2005	2006	2007	2008
Mujeres muertas por violencia machista en Cataluña	21	16	12	12	9 *

**Tabla 1:** Mujeres muertas por violencia machista en Cataluña a partir del seguimiento de los medios de comunicación (2004-2008). Instituto Catalán de la Mujer (2008).

Aun siendo los casos más punzantes, las mujeres muertas no son las únicas víctimas de violencia machista. Es necesario tener presente que la violencia física no es el único tipo de violencia a la que están sometidas las mujeres. Existen múltiples manifestaciones de este tipo de violencia que, aun sin ser tan aparatosas como la violencia física, tienen un impacto tanto o más importante en la vida de las mujeres que son víctimas de ellas.

Todas estas manifestaciones de la violencia machista se hacen difíciles de estimar cuantitativamente porque solo se dispone de datos de los casos de violencia que han sido denunciados.

### Situación en Barcelona

El equipo de atención a las mujeres (EAM) es el servicio público municipal especializado en la atención y protección a las mujeres, y a sus hijos e hijas, que sufren violencia machista, y la puerta de entrada a todo el dispositivo municipal de atención especializada.

La evolución de las mujeres atendidas por este equipo es un indicador parcial de las necesidades asistenciales del colectivo de mujeres maltratadas en la ciudad de Barcelona. La tabla 2 muestra los datos de mujeres atendidas del



2003 al 2007. Hay que decir que los casos atendidos de situaciones de violencia de género son solo una parte de los casos reales que se producen. La denuncia de este tipo de situaciones es aún inferior a la totalidad de los casos existentes.

	2003	2004	2005	2006	2007
Mujeres atendidas con maltrato (EAM)	814	835	864	917	971

**Tabla 2:** Evolución de las mujeres atendidas con maltrato por el Equipo de Atención a las Mujeres (EAM) 2003-2007. Fuente: Anuario estadístico del Ayuntamiento de Barcelona.

Así, del conjunto de mujeres atendidas en los Equipos de Atención a las Mujeres el año 2007, solo el 26% (242 mujeres) han puesto una o más denuncias. De estas, un 71% tiene orden judicial de protección y alejamiento. Un 91% de estas (155 mujeres) disfrutan del servicio de teleasistencia móvil.

El crecimiento sostenido de las mujeres atendidas por casos de maltrato por parte del EAM hay que atribuirlo principalmente a la tendencia creciente a la denuncia de estas situaciones. Las campañas de sensibilización desarrolladas por la sociedad civil y las instituciones han llevado a una importante concienciación social sobre el problema de la violencia machista y sobre la necesidad de denunciar estas situaciones.

El perfil de las mujeres atendidas el último año, muestra que un 51% tienen estudios medios o superiores (bachillerato, ciclos formativos de grado medio o superior, o estudios universitarios). En relación a la situación laboral, el 51,5% de ellas trabajan en el momento del primer contacto; el 40% está en el paro; el 6% es pensionista; y el resto en otras situaciones. En relación a los ingresos, el 34% no perciben ningún tipo de ingreso económico; el 24% cobra menos de 600 euros mensuales; el 29% entre 601 y 1000 euros; el 10% entre 1001 y 1500; y el resto más de 1500.

Estos ingresos indican una situación de extrema vulnerabilidad y de dificultad para vivir autónomamente para una gran parte de las mujeres atendidas por violencia machista, situación agravada cuando la mujer tiene hijos e hijas a su cargo, situación que se da en el 47% de los casos. A esta situación, deben añadirse problemáticas de salud mental, derivadas de la situación de violencia, diagnosticadas (22,1% de los casos atendidos), o que se sospecha que puedan sufrir (el 17%).

## 2. Programas específicos e infraestructuras residenciales existentes

Recursos asistenciales e infraestructuras residenciales existentes en materia de prevención y atención a las mujeres que han sufrido violencia machista.

### A) Servicios de atención residencial a las mujeres víctimas de violencia machista

- **Equipo de atención a las mujeres (EAM)**

El Equipo de Atención a las Mujeres es un servicio municipal especializado en la atención a las mujeres, y a sus hijos e hijas, que sufren violencia machista.

Es un equipo multidisciplinario (integrado por trabajadores sociales, psicólogas y abogadas) que ofrece una atención integral con el fin de poder trabajar los procesos de recuperación de las mujeres atendidas y de sus hijos e hijas, tengan o no necesidad de recursos de acogida.

El Equipo de Atención a las Mujeres (EAM) es la puerta de entrada a todo el dispositivo municipal de atención especializada y de protección de las mujeres y sus hijos e hijas que sufren violencia machista. La tabla 2 presenta el número de mujeres atendidas por el Equipo de Atención a las Mujeres en el año 2006.

La atención integral se concreta en un plan de trabajo adaptado a la evolución de la situación mientras la mujer y sus hijos e hijas necesiten cualquiera de los recursos del dispositivo municipal especializado en violencia machista. Este plan de trabajo es complementario y está articulado con los diferentes equipos de los servicios de acogida que la mujer pueda necesitar.

Las usuarias del servicio son todas las mujeres, así como sus hijos e hijas y/o otras personas de su entorno, de la ciudad de Barcelona y mayores de 18 años o menores con autorización, que sufren o han sufrido cualquier manifestación de la violencia machista, sin discriminación por edad, estado de salud física y mental, situación legal, orientación sexual y/o procedencia.

- **Casa de acogida para mujeres en situación de violencia machista**

La Casa de Acogida de Barcelona es un servicio residencial temporal que tiene como objetivo ofrecer un lugar de estancia, de atención integral, psico-social, y de apoyo material a aquellas mujeres y a sus hijas e hijos menores de edad que han sufrido una situación de violencia en la pareja o cualquier entorno de convivencia.

Con el fin de dar una atención integral, el servicio facilitará los medios necesarios para superar las secuelas de las situaciones de violencia vividas promoviendo un trabajo de elaboración de la problemática que ayude a recuperar la autonomía, la autoestima y la valoración personales, y coordinando las intervenciones con los recursos de la comunidad y con los diferentes servicios que intervienen en la resolución de la problemática de las mujeres y sus hijos e hijas. La tabla 3 muestra el número de personas acogidas en el año 2006.

Servicios	2006	2007
Atención a las mujeres (EAM)		
Mujeres atendidas con maltrato	917	971

Acogida a mujeres maltratadas		
Unidades familiares mujeres acogidas	182 326	160 288
Personas acogidas (mujeres + niños)		

**Tabla 3:** Mujeres atendidas con maltrato por el Equipo de Atención a las Mujeres y personas acogidas (mujeres y niños) en la Casa de Acogida. Año 2006. Fuente: Anuario estadístico del Ayuntamiento de Barcelona (2008). Informe balance 2007 (7 de mayo de 2008)

## B) Otros servicios no exclusivamente destinados a mujeres maltratadas

### • Centro Municipal de Atención a las Urgencias Sociales (CMAUS)

Servicio que, de forma inmediata y puntual, atiende cualquier situación social de urgencia fuera de los horarios habituales de funcionamiento del resto de servicios de la ciudad y de los distritos. Los servicios que se prestan desde el CMAUS son la atención y la valoración de cada caso, la intervención puntual, la gestión de los recursos de urgencia necesarios: alojamiento, ayudas económicas de urgencia, transporte, medicamentos, entre otros.

Una vez atendida la situación de urgencia, los casos se derivan hacia los servicios correspondientes, con el fin de que se haga el tratamiento apropiado de cada situación o problemática.

## 3. Programa de vivienda y residencial para mujeres víctimas de violencia machista

### A. Previsiones del Plan de Vivienda

#### La Ley del Derecho a la Vivienda. Contingentes especiales de reserva de vivienda

La Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, contempla por primera vez la situación específica de las mujeres maltratadas en las condiciones y reservas para el acceso a la vivienda.

Así, en el apartado j) del artículo 3, sobre definiciones, en relación a la vivienda dotacional pública, entre otras, la define como “la vivienda destinada a satisfacer las necesidades temporales de personas que requieren acogida o asistencia residencial, como las mujeres víctimas de la violencia de género”.

En su artículo 95, sobre los requisitos de los solicitantes de vivienda, y en el apartado 4.a), sobre el derecho a ser inscrito en el Registro de Solicitantes de Vivienda con Protección Oficial, se contemplan los “supuestos en que se considera que la vivienda no resulta adecuada, vinculados a la necesidad de traslado de domicilio por razones de violencia de género”.

Finalmente, en el artículo 99 de la ley, donde se contemplan los contingentes especiales, y las reservas sobre el número total de viviendas de las promociones para este destino, así como de qué manera llevar a cabo acciones positivas respecto de las personas y los colectivos vulnerables con riesgo de exclusión social, en el apartado quinto dice: “En el establecimiento de los contingentes especiales de reserva, se debe velar por garantizar el acceso

a la vivienda a las mujeres que están en una situación de violencia o que salen de ella, y a las que están en situación de precariedad económica a causa de esta violencia o necesitan una vivienda para salir de esta situación”.

El porcentaje de los contingentes especiales de reserva en promociones de iniciativa pública, incluido el correspondiente a las personas con discapacidad, no puede ser inferior al 10% del total de viviendas de la promoción.

El punto sexto del mismo artículo indica que la reserva de cada promoción para contingentes especiales, justificadamente, se puede sustituir por un programa de actuación que destine un número equivalente de viviendas a los colectivos de personas con movilidad reducida, a las personas y a los colectivos vulnerables con riesgo de exclusión social, y a las mujeres que están en una situación de violencia, que salen de ella y que están en situación de precariedad económica a causa de esta violencia, o bien necesitan de una vivienda para superarla.

## Objetivo

Promueve acciones positivas para el acceso a la vivienda para mujeres en riesgo de exclusión social y, especialmente, para aquellas que sufren o han sufrido situaciones de violencia machista. Activar mecanismos que faciliten a las mujeres acogidas el acceso a la vivienda, de promoción oficial, con el fin de que puedan culminar su proceso de autonomía y recuperación.

En el proceso de recuperación de la autonomía personal de las mujeres maltratadas, se ha evidenciado la necesidad de disponer de nuevos recursos para completar el proceso de normalización de proyecto personal y vital, después de la salida de la Casa de Acogida. En este sentido, resulta importante disponer de pisos puente y de facilidades en el acceso a reservas de viviendas, para completar los recursos residenciales, y evitar situaciones de exclusión social o económica.

## Contingente especial para mujeres víctimas de violencia machista

- **Pisos puente:** Se trata de un servicio de acogida temporal que ofrece, por una parte, una vivienda temporal y compartida con otra/-s mujer/-es en un entorno lo más normalizado y autónomo posible y, por otra parte, un apoyo socio-educativo, con el objetivo de preparar a las mujeres y a sus hijos e hijas para vivir de manera independiente en un contexto exento de violencia.

El Plan de Vivienda de Barcelona 2008-2016 compromete, al menos, la entrega anual de dos pisos destinados a esta finalidad, a lo largo de su período de vigencia, y mientras la necesidad de este recurso supere la dotación existente. Se prevé un mínimo de 16 viviendas puente.

- **Viviendas dotacionales, viviendas de alquiler y en derecho de superficie:** Se trata de incorporar medidas de acción positiva que faciliten el acceso de las mujeres que estén en procesos de recuperación de

situaciones de violencia machista y que tengan alcanzado tal grado de autonomía que no necesiten de un contexto de acogida temporal. Por tanto, uno de los criterios que considerar, por motivo de posibles situaciones de riesgo de exclusión social, tal como prevén los contenidos especiales de reserva de la Ley del Derecho a la Vivienda, será haber sufrido o sufrir violencia machista.

Se dotará una reserva, como contingente especial, de viviendas dotacionales, viviendas de alquiler y en derecho de superficie, destinadas a mujeres víctimas de violencia machista, en función de las previsiones de demanda establecidas con los servicios de atención a la mujer. Se prevé entre 20 y 40 viviendas de estas características.

- **El fondo público de vivienda de alquiler social**

El fondo público de alquiler social se destina a las personas con rentas inferiores a 2 veces el IPREM, que se encuentran en una situación relativamente cronificada que les impide el acceso a la vivienda protegida.

Se garantizarán las subvenciones necesarias con el fin de que el pago de la renta de alquiler de estas viviendas no supere, en ningún caso, el 30% de los ingresos del adjudicatario.

Se trata de favorecer que las mujeres de cualquier edad que están en procesos de recuperación de situaciones de violencia machista puedan acceder a una vivienda como requisito necesario para poder construir un proyecto de vida autónomo y exento de violencia.

Se prevé entre 20 y 30 viviendas del fondo de alquiler social para cubrir situaciones de mujeres víctimas de violencia machista. Se establecerán los criterios de baremación para el acceso a estas viviendas.

Recurso	Tipologías	Objetivo
Pisos puente	Vivienda temporal y compartida	16
Vivienda dotacional, de alquiler y en derecho de superficie	Proceso de normalización. Alojamiento individual	20-40
Fondo de alquiler social	Proceso de normalización. Alojamiento individual	20-30

**Tabla 4:** Recursos residenciales para mujeres y niños víctimas de violencia machista.

## B. Previsiones de equipamientos para mujeres maltratadas en Barcelona

### Casa de Acogida de Urgencia Municipal

La ampliación de servicios y los nuevos recursos previstos, junto con el conjunto de centros de atención e información a las mujeres de la ciudad, tienen el objetivo de consolidar una red que contribuya a la erradicación de las situaciones de discriminación y violencia, fomentando los procesos de toma de conciencia, formación y autonomía de las mujeres.

Durante el período de vigencia del Plan de Vivienda de Barcelona, además del nuevo servicio de atención psicológica y de la ampliación de prevención en el sector de adolescencia, ya aplicados, se prevé una nueva casa de acogida de urgencia municipal.

Actualmente, la acogida de urgencia se realiza a través de plazas en convención con entidades privadas y sociales. La puesta en funcionamiento de la Casa de Acogida de Urgencia Municipal, en previsión para el año 2011, comportará ampliar y complementar los recursos y recorridos de acogida y residenciales, junto a la Casa de Acogida Municipal (27 plazas disponibles, 10 habitaciones), y los pisos puente, ya sean en convención con entidades sociales, como los municipales que se pondrán a disposición, u otros recursos de vivienda previstos.

### Cuadro Resumen

<b>Plan Vivienda</b>	Pisos Puente (Vivienda temporal y compartida)	16
	Viviendas dotacionales, de alquiler y en derecho de superficie	20-40
	Fondo de alquiler social	20-30
<b>Plan de Equipamientos</b>	Casa de Acogida de Urgencia Municipal	25



## **VII. Anexos**





- A. Análisis y Diagnósis de la situación de la vivienda en Barcelona. Instituto de Estudios Regionales y Metropolitanos de Barcelona y Ayuntamiento de Barcelona.**
- B. Análisis del esfuerzo de los adjudicatarios en los diferentes regímenes de venta y alquiler (VPO y concertado) para la ciudad de Barcelona. Según condiciones del Plan para el derecho a la vivienda. Dirección de Servicios Económicos y Financieros, Patronato Municipal de la Vivienda. Octubre 2008.**
- C. Memoria participativa del Plan de Vivienda de Barcelona 2008-2016. Marzo 2009.**
- D. El Plan de Vivienda y el Libro Blanco de la Vivienda de Barcelona**
- E. El Plan de Vivienda y los informes de la *Síndica* de Barcelona y del *Síndic de Greuges* de Cataluña**
- F. Balance 2008. Primer año de aplicación del Plan de Vivienda de Barcelona 2008–2016**